Asker kommune

Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Formannskapet	02.05.2023 kl. 12:00	Asker rådhus

Merknad

Eventuelt forfall meldes snarest til:
Politisk.sekretariat@asker.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale med møtesekretær.

Presentasjoner

- Sluttrapport Campus Slemmestad, 20 min.
- Ravnsborg, 20 min.

Sakskart

Saker til behandling		
72/23	23/06818-1	Godkjenning protokoll formannskapet 18. april 2023
73/23	23/06590-1	Asker kommunale pensjonskasse - orientering om årsberetning og årsregnskap for 2022 - Orientering om endring av vedtekter
74/23	20/30386-15	Evaluering mikromobilitet
75/23	23/04014-5	Adkomst til Brønnøya
76/23	23/05997-1	Bruk av øyene - et samarbeid med Frogn kommune og Oslofjordens friluftsråd

77/23	23/06204-1	Ny Søndre Borgen barnehage
78/23	23/05018-2	Søknad om å arrangere ballfest i Rådhusparken
79/23	23/05129-1	Orientering om tilrettelegging for næringsliv og tettstedsutvikling i Tofte/Asker syd.
80/23	23/05709-2	Høring: Næringspolitisk posisjonsnotat for Osloregionen - Asker kommunes høringssvar
81/23	23/00115-3	Reguleringsplan for Lensmannslia 30 - 1. gangsbehandling
82/23	22/21533-1	Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr. 68/393 – 1. gangs behandling
83/23	23/04165-1	Innkalling til generalforsamling - Asker Produkt AS - 3 mai 2023
84/23	20/37033-79	Salg av boligfelt H5 på Høn
Referatsaker		

Asker, 20.04.2023
Lene W. Conradi
Ordfører

Asker kommune

Møteprotokoll

Formannskapet

Dato	Tid	Sted
02.05.2023	12:00 – 17:05	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lene W. Conradi.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Ordfører	Lene W. Conradi (H)	
Varaordfører	Monica Vee Bratlie (H)	
Utvalgsmedlem	Cecilie Lindgren (H)	
Utvalgsmedlem	Håvard Vestgren (H)	
Varamedlem	Waldemar R. Garntangen (H)	Kari Sofie Bjørnsen (H)
Utvalgsmedlem	Ivar Granum (A)	
Utvalgsmedlem	Marianne Riis Rasmussen (A)	
Utvalgsmedlem	Agnes Hanne Lisa Matt (MDG)	
Utvalgsmedlem	Ole-Jacob Johansen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Elisabeth Holter-Schøyen (V)	
Utvalgsmedlem	Oddvar Arne Igland (Sp)	
Utvalgsmedlem	Martin Berthelsen (SV)	
Utvalgsmedlem	Torleiv Ole Rognum (KRF)	

Forfall:

Utvalgsmedlem	Kari Sofie Bjørnsen (H)

Fra administrasjonen møtte:

Kommunedirektør	Lars Bjerke
Direktør for økonomi	Randi Sandli
Direktør for samfunnsutvikling	Eli F. Aubert
Direktør for samfunnstjenester	Ragnar Sand Fuglum
Protokollfører	Trine Groven

Det var ingen bemerkninger til innkallingen, og møtet ble satt med 13 medlemmer til stede. Ordfører Lene W. Conradi (H) gjorde oppmerksom på at møtet ble streamet.

Saksliste

Side

Saker til behandling

72/23	23/06818-1	Godkjenning protokoll formannskapet 18. april 2023	4
73/23	23/06590-1	Asker kommunale pensjonskasse - orientering om årsberetning og årsregnskap for 2022 - Orientering om endring av vedtekter	4
74/23	20/30386-15	Evaluering mikromobilitet	5
75/23	23/04014-5	Adkomst til Brønnøya	7
76/23	23/05997-1	Bruk av øyene - et samarbeid med Frogn kommune og Oslofjordens friluftsråd	8
77/23	23/06204-1	Ny Søndre Borgen barnehage	10
78/23	23/05018-2	Søknad om å arrangere ballfest i Rådhusparken	11
79/23	23/05129-1	Orientering om tilrettelegging for næringsliv og tettstedsutvikling i Tofte/Asker syd.	12
80/23	23/05709-2	Høring: Næringspolitisk posisjonsnotat for Osloregionen - Asker kommunes høringssvar	12
81/23	23/00115-3	Reguleringsplan for Lensmannslia 30 - 1. gangsbehandling	14
82/23	22/21533-1	Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr. 68/393 – 1. gangs behandling	15
83/23	23/04165-1	Innkalling til generalforsamling - Asker Produkt AS - 3 mai 2023	16
84/23	20/37033-79	Salg av boligfelt H5 på Høn	17

Referatsaker

Saker til behandling

72/23 Godkjenning protokoll formannskapet 18. april 2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	72/23

Ordførers forslag til vedtak:

1. Protokollen fra formannskapets møte 18. april 2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokollen fra formannskapets møte 18. april 2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

73/23 Asker kommunale pensjonskasse - orientering om årsberetning og årsregnskap for 2022 - Orientering om endring av vedtekter

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	73/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Årsberetning og årsregnskap med noter for 2022 samt revisors beretning for Asker kommunale pensjonskasse tas til orientering.

2. De endrede vedtektene for pensjonskassen tas til orientering.

Behandling

Kommunedirektør Lars Bjerke svarte på spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Årsberetning og årsregnskap med noter for 2022 samt revisors beretning for Asker kommunale pensjonskasse tas til orientering.

2. De endrede vedtektene for pensjonskassen tas til orientering.

[Lagre vedtak]

74/23 Evaluering mikromobilitet

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for samfunnstjenester	27.04.2023	21/23
2 Formannskapet	02.05.2023	74/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Evalueringen tas til orientering

2. Kommunedirektøren går i dialog med Ruter om mulig forlengelse av samarbeid

3. Ny sak om alternative løsninger legges frem til behandling i neste utvalgsmøte

Behandling

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet på vegne av H, V og KrF følgende forslag til nytt punkt 4:

Formannskapet er tydelig på at det ikke er ønskelig å videreføre ordningen med subsidier fra Asker kommune, og ber om at dette tas med i dialogen med Ruter/Tier.

Ole Jacob Johansen (FrP) tok opp forslag til alternativt punkt 2, opprinnelig fremmet i Utvalg for samfunnstjenester:

Kommunedirektøren legger til rette for at private aktører kan overta denne tjenesten, samarbeidet med Ruter avsluttes.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Forslag til alternativt punkt 2 fremmet av Johansen (FrP) ble satt opp mot innstillingens punkt 2. Innstillingen ble vedtatt, mot 4 stemmer (A,FrP,Sp).

Innstillingens punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Forslag til nytt punkt 4 fremmet av Holter-Schøyen (V) ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Evalueringen tas til orientering
2. Kommunedirektøren går i dialog med Ruter om mulig forlengelse av samarbeid
3. Ny sak om alternative løsninger legges frem til behandling i neste utvalgsmøte
4. Formannskapet er tydelig på at det ikke er ønskelig å videreføre ordningen med subsidier fra Asker kommune, og ber om at dette tas med i dialogen med Ruter/Tier.

[Lagre vedtak]

75/23 Adkomst til Brønnøya

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	75/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kabelfergen mellom Nesøya og Brønnøya søkes avviklet under forutsetning av godkjent permanent stenging av Vendelsund fra Kystverket.
2. Som en del av søknadsprosessen sendes saken på høring til berørte vel, oppsittere og næringsinteresser.
3. Flytebro benyttes midlertidig frem til Kystverkets avgjørelse foreligger.
4. Ordningen vurderes for videreføring etter 3 år.

Behandling

Saksbehandler Erling Guderud innledet til saken og svarte på spørsmål.

Cecilie Lindgren (H) fremmet følgende forslag til alternativt vedtak i 3 punkter:

1. *Kommunedirektøren bes sørge for at kabelfergen åpnes for sesongen 2023 så raskt som mulig.*
2. *Dersom kostnaden for drift ikke er mulig å få ned vurderes redusert driftsperiode fra 1. juni til 30. august.*
3. *Formannskapet ber kommunedirektøren sørge for forutsigbar drift for 2024 og fremover.*

Ivar Granum (A) fremmet følgende forslag til alternativt vedtak i 2 punkter:

1. *Kommunedirektøren går i dialog med Brønnøya Vel om å fortsette tilnærmet lik tjeneste som dagens ordning, inkludert oppgradering av komponenter for 20.000,-*
2. *Ordningen evalueres etter 3 år.*

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag:

Før vi kan ta stilling til forslag om avvikling av kabelfergen vil vi ha belyst alternativer til broløsninger som tillater gjennomseiling.

Kommunedirektørens innstilling fikk 2 stemmer (SV, Frp), og falt.

Forslaget fremmet av Granum fikk 2 stemmer (A), og falt.

Forslaget fremmet av Lindgren ble vedtatt, mot 1 stemme (SV).

Matts forslag ble enstemmig vedtatt oversendt, uten realitetsbehandling.

Vedtak

1. Kommunedirektøren bes sørge for at kabelfergen åpnes for sesongen 2023 så raskt som mulig.

2. Dersom kostnaden for drift ikke er mulig å få ned vurderes redusert driftsperiode fra 1. juni til 30. august.

3. Formannskapet ber kommunedirektøren sørge for forutsigbar drift for 2024 og fremover.

[Lagre vedtak]

76/23 Bruk av øyene - et samarbeid med Frogn kommune og Oslofjordens friluftsråd

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	76/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Det iverksettes et samarbeidsprosjekt mellom Asker kommune, Frogn kommune og Oslofjordens friluftsråd om et utredningsoppdrag for å kartlegge mulighetene for bruk av øyene i fjorden.

2. Kommunenes bidrag til finansiering av utredningsoppdraget dekkes med midler de to kommunene har mottatt etter avviklingen av Fergeselskapet Drøbak – Hurum – Svelvik AS. Nødvendig budsjettkorreksjon gjøres i forbindelse med 1.tertialrapport.

3. Oslofjordens friluftsråd engasjeres til å ta ledelse og sekretariatsfunksjon for prosjektet.

Behandling

Direktør for samfunnstjenester Ragnar Sand Fuglum, svarte på spørsmål.

Marianne Riis Rasmussen (A) fremmet følgende fellesforslag, på vegne av A, H, V, Sp og KrF:

Tilføyelse pkt. 1 – Nesodden og andre nabokommuner involveres inn i prosjektet der og når det er naturlig.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Riis Rasmussens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Det iverksettes et samarbeidsprosjekt mellom Asker kommune, Frogn kommune og Oslofjordens friluftsråd om et utredningsoppdrag for å kartlegge mulighetene for bruk av øyene i fjorden. Nesodden og andre nabokommuner involveres inn i prosjektet der og når det er naturlig.

2. Kommunenes bidrag til finansiering av utredningsoppdraget dekkes med midler de to kommunene har mottatt etter avviklingen av Fergeselskapet Drøbak – Hurum – Svelvik AS. Nødvendig budsjettkorreksjon gjøres i forbindelse med 1.tertialrapport.

3. Oslofjordens friluftsråd engasjeres til å ta ledelse og sekretariatsfunksjon for prosjektet.

[Lagre vedtak]

77/23 Ny Søndre Borgen barnehage

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	20.04.2023	12/23
2 Utvalg for oppvekst	25.04.2023	15/23
3 Formannskapet	02.05.2023	77/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forprosjektet tas til orientering

2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle og inngå kontrakt med entreprenør innenfor budsjettramme på 150 mill. kroner (2022 kroner), inkluderte aktivitetsområde i punkt 3. Revidert budsjettramme innarbeides i handlingsprogrammet 2024-27

Behandling

Leder i Utvalg for oppvekst Oddvar Igland (Sp) tok opp følgende forslag til nytt punkt 3, tidligere vedtatt av Utvalg for oppvekst:

Det vurderes bruk av tre også i fasadene for å minske klimautslipp, redusere kostnadene og gi et variert arkitektonisk uttrykk.

Innstillingen bel enstemmig vedtatt.

Iglands forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forprosjektet tas til orientering

2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle og inngå kontrakt med entreprenør innenfor budsjettramme på 150 mill. kroner (2022 kroner), inkluderte aktivitetsområde i punkt 3. Revidert budsjettramme innarbeides i handlingsprogrammet 2024-27

3. Det vurderes bruk av tre også i fasadene for å minske klimautslipp, redusere kostnadene og gi et variert arkitektonisk uttrykk.

[Lagre vedtak]

78/23 Søknad om å arrangere ballfest i Rådhusparken

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Formannskapet	02.05.2023	78/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Rådhusparken stilles til disposisjon for arrangementet «Ballfest i Parken» i perioden 14. juni til 14. juli 2024.
2. Kommunedirektøren inngår leieavtale med nødvendige betingelser, herunder arealdisponering, hensyn til nabolag, involvering av relevante aktører og ivaretakelse av park/grøntområder.
3. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak som evaluerer arrangementet.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Rådhusparken stilles til disposisjon for arrangementet «Ballfest i Parken» i perioden 14. juni til 14. juli 2024.
2. Kommunedirektøren inngår leieavtale med nødvendige betingelser, herunder arealdisponering, hensyn til nabolag, involvering av relevante aktører og ivaretakelse av park/grøntområder.

3. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak som evaluerer arrangementet.

[Lagre vedtak]

79/23 Orientering om tilrettelegging for næringsliv og tettstedsutvikling i Tofte/Asker syd

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	79/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Gjennomgangen av arbeidet med å legge til rette for næringsliv og tettstedsutvikling i Tofte og i Asker syd, tas til orientering.

Behandling

Næringssjef Asbjørn Flo innledet til saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Gjennomgangen av arbeidet med å legge til rette for næringsliv og tettstedsutvikling i Tofte og i Asker syd, tas til orientering.

[Lagre vedtak]

80/23 Høring: Næringspolitisk posisjonsnotat for Osloregionen - Asker kommunes høringssvar

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	80/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommunes høringsuttalelse til Osloregionens næringspolitiske posisjonsnotat vedtas

Behandling

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag:

Tillegg:

• *Det viktigste for Asker og hele Osloregionen er økt felles innsats for at flere kan gå, sykle eller ta kollektiv transport (buss, miljøvennlig båt, bane) og et stort fokus på sirkulær økonomi både innen utdanning, virkemiddelapparatet, kunnskap/innovasjon og næringsliv.*

Endringer i Askers høringssvar Punkt 2:

• *stryke "at planene for E18 gjennomføres"*
• *legge til "nedskalert" slik at det lyder: ... og at E134 "nedskalert" Vikeralternativet gjennomføres ...*

Marianne Riis Rasmussen (A) fremmet følgende forslag:

Tillegg under pkt 2:
Som et siste avsnitt i teksten Et effektivt og miljøvennlig transportsystem, legges til:

«For Asker kommune er utvidelse av båttransport/kollektivtilbud på Oslofjorden av stor betydning. Kommunen har lagt til rette for økt frekvens og for bruk av miljøvennlige båter.»

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fremmet av Matt fikk 2 stemmer (MDG,SV), og falt.

Forslaget fremmet av Riis Rasmussen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommunes høringsuttalelse til Osloregionens næringspolitiske posisjonsnotat vedtas, med følgende kommentar:

   Som et siste avsnitt i teksten Et effektivt og miljøvennlig transportsystem, legges til:

   «For Asker kommune er utvidelse av båttransport/kollektivtilbud på Oslofjorden av stor betydning. Kommunen har lagt til rette for økt frekvens og for bruk av miljøvennlige båter.»

[Lagre vedtak]

81/23 Reguleringsplan for Lensmannslia 30 - 1. gangsbehandling

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	38/23
2 Formannskapet	02.05.2023	81/23

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 38/23

Innstilling

1. Saken sendes tilbake for videre bearbeiding. Før saken fremmes på ny skal følgende endres i planen:

   - Høyder skal tilpasses godkjent bebyggelse i Lensmannslia 22. Det skal vurderes ytterligere inntrapping av toppetasjene for sosiale uteoppholdsarealer.
   - Byggematerialer vurderes gjenbrukt i større grad
   - Vurdere en større og mer miljørettet materialvariasjon i fasaden, redusere overflater som gir refleks
   - Solenergi/grunnvarme: bygget bør i stor grad kunne produsere energi til eget forbruk
   - Det utarbeides klimagassregnskap.
   - Det utarbeides notat om biologisk mangfold og fremmede arter.

2. Byggets antall parkeringsplasser skal kunne gi flest mulig/optimalt antall parkeringsplasser.

3. Det utarbeides en trafikkanalyse for å avklare behovet for trafikale tiltak, bla. i krysset Røykenveien/Lensmannslia.

Behandling

Ordfører foreslo å trekke saken. Dette fikk enstemmig tilslutning.

Vedtak

Saken trekkes.

[Lagre vedtak]

82/23 Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr. 68/393 – 1. gangs behandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	37/23
2 Formannskapet	02.05.2023	82/23

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 37/23

Innstilling

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023.

   Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Behandling

Saksbehandler Gry Vibeke Eide svarte på spørsmål.

Martin Berthelsen (SV) fremmet følgende forslag:

Asker formannskap ber om en ny saksutredning for reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023, der det særlig legges vekt på miljøkonsekvensene av den økte ferdselen som bryggeanlegget vil medføre.

Berthelsens forslag fikk 2 stemmer (MDG,SV), og falt.

Innstillingen ble vedtatt, mot 2 stemmer (MDG,SV).

Vedtak

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023.

   Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

[Lagre vedtak]

83/23 Innkalling til generalforsamling - Asker Produkt AS - 3 mai 2023

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Formannskapet	02.05.2023	83/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Formannskapet i Asker kommune har behandlet innkalling til generalforsamling i Asker Produkt AS den 3. mai 2023, og tar denne til orientering.
2. Ordfører gis fullmakt til å representere Asker kommune i generalforsamlingen.
3. Som styremedlemmer i selskapet foreslås:

   ……..

Behandling

Ordfører Lene W. Conradi (H) foreslo gjenvalg av Vera Selnes som styremedlem.

Innstillingen, herunder ordføreres forslag, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Formannskapet i Asker kommune har behandlet innkalling til generalforsamling i Asker Produkt AS den 3. mai 2023, og tar denne til orientering.
2. Ordfører gis fullmakt til å representere Asker kommune i generalforsamlingen.
3. Som styremedlem i selskapet foreslås:

   Vera Selnes.

[Lagre vedtak]

84/23 Salg av boligfelt H5 på Høn

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Formannskapet	02.05.2023	84/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Formannskapet godkjenner inngåelsen av kjøpekontrakt for salg av boligfeltet H5 (del av gnr. 24, bnr. 274) på Høn slik kontrakten er utarbeidet i vedlegg 1 med bilagene 1-7. Boligfeltet selges til Obos Nye Hjem AS i samsvar med omforent pris, vilkår og forutsetninger som fremgår av kjøpekontrakten samt den øvrige skriftlige korrespondansen mellom partene inntatt og lagret i eget datarom.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Formannskapet godkjenner inngåelsen av kjøpekontrakt for salg av boligfeltet H5 (del av gnr. 24, bnr. 274) på Høn slik kontrakten er utarbeidet i vedlegg 1 med bilagene 1-7. Boligfeltet selges til Obos Nye Hjem AS i samsvar med omforent pris, vilkår og forutsetninger som fremgår av kjøpekontrakten samt den øvrige skriftlige korrespondansen mellom partene inntatt og lagret i eget datarom.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Daglig leder Tom Bratlie, Slemmestad Brygge AS, og Steinar Bustad, leder av Asker næringsforening, presenterte funn fra spørreundersøkelse om næringslivet syn på sirkulærøkonomi og bærekraft (Campus Slemmestad), (presentasjon).
2.	Adv. Tarjei Pedersen fra CMS Kluge presenterte planer om oppføring av tempel med tilhørende parkanlegg på Ravnsborg gård. Eiendommen er overtatt av The Church of Jesus of Latter Day Saints, representert ved C. Mark Cressler.
3.	Ordfører orienterte om notat av 23.4.2023 om kostnadsoversikt for felles 110-sentral mellom Oslo kommune, Asker kommune og Bærum kommune (notat).
4.	Ordfører orienterte om notat av 23.4.2023 om utsettelse av Asker kommunes eierskapsmelding – del II (notat).
5.	Ordfører orienterte om referat av 21.4.2023, som oppfølging av møte 24.3.2023 mellom Viken fylkeskommune og Asker kommune om nødvendigheten av reservebåtløsning i anleggsperioden for ny hurtigbåt til Slemmestad (referat). (Jf. ref.sak 11.)
6.	Kommunedirektør Lars Bjerke orienterte om brev av 27.4.2023 til Viken fylkeskommune, med innspill fra Asker kommune til Vikens behandling av NTP 2025-36 (brev).
7.	Ordfører orienterte om planen for behandling av kommuneplanens arealdel i kommunestyret 13.6. kl. 9-12. Prosessen er avklart med partienes gruppeledere.
8.	Ordfører orienterte om notat av 26.4.2023 om rutiner for gjennomføring av offisielt program på 17. mai i Asker (notat).
9.	Ordfører stilte spørsmål om nyetablert praksis om avtaler om husregler ved ungdomsklubben Radar. Kultursjef Jan Erik Lindøe besvarte spørsmålet.
10.	Elisabeth Holter-Schøyen (V) stilte spørsmål om trafikksikkerheten ved skoleskyss/skolebusser i Hallenskog. Kommunedirektør Lars Bjerke besvarte spørsmålet.
11.	Håvard Vestgren (H) stilte spørsmål om hurtigbåten til Slemmestad. Kommunedirektør Lars Bjerke besvarte spørsmålet.
12.	Marianne Riis Rasmussen (A) stilte spørsmål om parkeringsproblematikk ved Bærum sykehus. Direktør for samfunnstjenester Ragnar Sand Fuglum besvarte spørsmålet.

13.	Marianne Riis Rasmussen (A) stilte spørsmål om tilrettelegging for camping på kommunens friområder. Direktør for samfunnstjenester Ragnar Sand Fuglum besvarte spørsmålet.
14.	Oddvar Igland (Sp) stilte spørsmål om justering av døgndrift av ventilasjonsanlegg i skoler og barnehager. Direktør for samfunnstjenester Ragnar Sand Fuglum besvarte spørsmålet.
15.	Oddvar Igland (Sp) stilte spørsmål om fremdrift og ferdigstillelse av skateparken på Føyka. Kommunedirektør Lars Bjerke svarte på spørsmålet.
16.	Monica Vee Bratlie (H) stilte spørsmål om status for oppfølgingen av anbefalingen sluttrapporten fra Oppgaveutvalg Skogsborg. Kommunedirektør Lars Bjerke besvarte spørsmålet.
17.	Ole Jacob Johansen (FrP) og Hanne Lisa Matt (MDG) stilte spørsmål om oppfølgingen av den beklagelige hendelsen med felling av asketrær i Gml. Drammensvei. Kommunedirektør Lars Bjerke svarte på spørsmålene.
18.	Ole Jacob Johansen (FrP) stilte spørsmål om antall skolebytter fra Hovedgården ungdomsskole. Kommunedirektør Lars Bjerke vil følger opp spørsmålet.
19.	Ole Jacob Johansen (FrP) stilte spørsmål om fotografering på flere private eiendommer på Brønnøya. Kommunedirektør Lars Bjerke svarte på spørsmålet.
20.	Elisabeth Holter-Schøyen (V) stilte spørsmål om status for oppfølgingen av verbalvedtak fra 2021 om bedre tilbud på Spikkestadbanen. Kommunedirektør Lars Bjerke besvarte spørsmålet.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/06818-1

Saksbehandler
Elisabeth Lannem Nærby

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
02.05.2023

Godkjenning protokoll formannskapet 18. april 2023

Ordførers forslag til vedtak:

Protokollen fra formannskapets møte 18. april 2023 godkjennes slik den foreligger.

Sammendrag og konklusjon

Utkast til protokoll fra formannskapets møte 18. april 2023 følger vedlagt.

Lene W. Conradi
ordfører

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/06818

Saksbehandler
Elisabeth Lannem Nærby

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	72/23

Godkjenning protokoll formannskapet 18. april 2023

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 72/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokollen fra formannskapets møte 18. april 2023 godkjennes slik den foreligger.

Asker kommune

Møteprotokoll

Formannskapet

Dato	Tid	Sted
18.04.2023	12:00 – 15:35	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lene W. Conradi.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Ordfører	Lene W. Conradi (H)	
Varaordfører	Monica Vee Bratlie (H)	
Utvalgsmedlem	Cecilie Lindgren (H)	
Utvalgsmedlem	Håvard Vestgren (H)	
Utvalgsmedlem	Kari Sofie Bjørnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Ivar Granum (A)	
Utvalgsmedlem	Marianne Riis Rasmussen (A)	
Utvalgsmedlem	Hanne Lisa Matt (MDG)	
Utvalgsmedlem	Ole-Jacob Johansen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Elisabeth Holter-Schøyen (V)	
Utvalgsmedlem	Oddvar Igland (Sp)	
Utvalgsmedlem	Martin Berthelsen (SV)	
Utvalgsmedlem	Torleiv Ole Rognum (KrF)	

Til stede fra administrasjonen:

Kommunedirektør	Lars Bjerke
Direktør for økonomi	Randi Sandli
Direktør for samfunnsutvikling	Eli F. Aubert
Protokollfører	Trine Groven

Det var ingen merknader til innkallingen, og møtet ble satt med 13 medlemmer til stede. Ordfører gjorde oppmerksom på at møtet ble streamet.

Saksliste

			Side
Saker til behandling			
61/23	23/05726-1	Godkjenning protokoll formannskapet 28. mars 2023	3
62/23	22/10449-7	Detaljregulering for kryssutbedring Fv. 167 Bleikerveien og Røykenveien - Sluttbehandling	3
63/23	23/04742-2	Månedsrapport februar 2023	4
64/23	21/20514-6	Forvaltningsrevisjon av styring av investeringsprosjekter - tilbakemelding	5
65/23	23/02061-2	Plan for inngåelse av effektkontrakt i Asker kommune - Ungt utenforskap	6
66/23	23/02318-1	Oppstart av demenskor for hjemmeboende	7
67/23	23/04188-1	Nytt veinavn til Vollen Marina, gbnr. 75/52	8
68/23	23/05507-1	Innkalling til Generalforsamling nr. 1/2023 i Veas AS 19. April 2023 kl. 09:00 på Veas	9
69/23	23/05579-1	Asker og Bærum Vannverk IKS - Innkalling til representantskapsmøte 01-2023	10
70/23	23/05578-1	Innkalling til Representantskapsmøte 01-2023 i Glitrevannverket IKS	11
71/23	23/05738-2	Innkalling til representantskapsmøte 1-2023 - Asker og Bærum brann og redning IKS (ABBR)	11
Referatsaker			

Saker til behandling

61/23 Godkjenning protokoll formannskapet 28. mars 2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	18.04.2023	61/23

Ordførers forslag til vedtak:

Protokollen fra formannskapets møte 28. mars 2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Protokollen fra formannskapets møte 28. mars 2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

62/23 Detaljregulering for kryssutbedring Fv. 167 Bleikerveien og Røykenveien - Sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
3 Utvalg for plan og byggesak	22.03.2023	33/23
4 Formannskapet	18.04.2023	62/23
5 Kommunestyret	09.05.2023	

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 22.03.2023 sak 33/23

Innstilling

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for kryssutbedring fv.167 Bleikerveien og Røykenveien, som vist på plankart og reguleringsbestemmelser datert 16.12.2022 i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Martin Berthelsen (SV) fremmet følgende alternative forslag:
Planforslagets viktigste formål bør være å tilrettelegge for myke trafikanter på en måte som sikrer disse høy prioritet. Bleikerveien er en viktig ferdselsåre til fritids- og idrettsområder på Risenga. Dette er også et område med mange skoler, og veien brukes trolig av mange barn og unge som forbindelseslinje til Asker sentrum. Det sikreste alternativet for myke trafikanter er lysregulert kryss, med mindre kryssingen kan skje ved planskilt overgang.

Innstillingen fra Utvalg for plan og byggesak ble satt opp mot forslaget fremmet av Berthelsen (SV).

Innstillingen ble vedtatt, mot 1 stemme (SV).

Innstilling

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for kryssutbedring fv.167 Bleikerveien og Røykenveien, som vist på plankart og reguleringsbestemmelser datert 16.12.2022 i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

[Lagre vedtak]

63/23 Månedsrapport februar 2023

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Formannskapet	18.04.2023	63/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Månedsrapport februar 2023 tas til orientering

Behandling

Kommunedirektør Lars Bjerke innledet til saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Månedsrapport februar 2023 tas til orientering

[Lagre vedtak]

64/23 Forvaltningsrevisjon av styring av investeringsprosjekter - tilbakemelding

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	18.04.2023	64/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens oppfølging av revisjonsrapportens forbedringspunkter tas til orientering.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunedirektørens oppfølging av revisjonsrapportens forbedringspunkter tas til orientering.

[Lagre vedtak]

65/23 Plan for inngåelse av effektkontrakt i Asker kommune - Ungt utenforskap

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	16.03.2023	10/23
2 Utvalg for velferd	21.03.2023	10/23
3 Utvalg for oppvekst	21.03.2023	11/23
4 Utvalg for medborgerskap	23.03.2023	12/23
5 Formannskapet	18.04.2023	65/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vil inngå avtale om effektkontrakt og forplikter seg til 2-3 MNOK årlig for perioden 2026-2027.

Behandling

Kommunedirektør Lars Bjerke og virksomhetsleder for innbyggerdialog og frivillighet Synnøve Osmundsen svarte på spørsmål.

Marianne Riis Rasmussen (A) fremmet følgende forslag til oversendelse:
Effektkontrakten skal vare i maks fire år og evalueres i etterkant.
Bruk av administrative ressurser skal ikke gå ut over andre tiltak rettet mot denne målgruppen, eksempelvis sjøskolen, skolehelsetjenesten og andre ungdomstiltak.
Utvalget ber om at det bestrebes å måle effektene på en slik måte at andre forhold som kan påvirke resultatet holdes utenfor ved bruk av en referansegruppe.
Relevante politiske utvalg oppdateres årlig på status om ungt utenforskap, inkludert arbeidet med Effektkontrakt.

Martin Berthelsen (SV) fremmet følgende forslag:

Ved å innføre «nyord» av typen «effektkontrakt» kamufleres og kompliseres den politiske prosessen. Slik saken presenteres for det politiske miljøet, går det ikke klart nok fram hva som står på spill. SV avviser forslaget til vedtak inntil formannskapet får en bedre forklaring av hva denne saken handler om.

Forslaget fremmet av Berthelsen (SV) ble satt opp mot innstillingen. Innstillingen ble vedtatt, mot 2 stemmer (SV,FrP).

Forslaget til oversendelse fremmet av Riis Rasmussen (A) fikk 5 stemmer (A,FrP,MDG,SV), og falt.

Vedtak

1. Asker kommune vil inngå avtale om effektkontrakt og forplikter seg til 2-3 MNOK årlig for perioden 2026-2027.

[Lagre vedtak]

66/23 Oppstart av demenskor for hjemmeboende

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Formannskapet	18.04.2023	66/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Det bevilges kr 235.000 i prosjektstøtte til oppstart av demenskor for hjemmeboende. Prosjektstøtten er avgrenset til en periode på ett år og for perioden 1.5.2023 - 1.5.2024. Prosjektstøtten overføres NaKuHel og finansieres av formannskapets disposisjonskonto.
2. Kommunedirektøren kommer tilbake med en helhetlig sak om Den kulturelle spaserstokken og musikkterapisamarbeidet mellom kulturskolen og velferd,

herunder bl.a. demenskor, huskor, musikkterapi innen heldøgnsomsorgen og hjemmetjenesten innen 2. kvartal 2024.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Det bevilges kr 235.000 i prosjektstøtte til oppstart av demenskor for hjemmeboende. Prosjektstøtten er avgrenset til en periode på ett år og for perioden 1.5.2023 - 1.5.2024. Prosjektstøtten overføres NaKuHel og finansieres av formannskapets disposisjonskonto.
2. Kommunedirektøren kommer tilbake med en helhetlig sak om Den kulturelle spaserstokken og musikkterapisamarbeidet mellom kulturskolen og velferd, herunder bl.a. demenskor, huskor, musikkterapi innen heldøgnsomsorgen og hjemmetjenesten innen 2. kvartal 2024.

[Lagre vedtak]

67/23 Nytt veinavn til Vollen Marina, gbnr. 75/52

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	18.04.2023	67/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Vei 31353 gis navn Vollen marina

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Vei 31353 gis navn Vollen marina

[Lagre vedtak]

68/23 Innkalling til Generalforsamling nr. 1/2023 i Veas AS 19. April 2023 kl. 09:00 på Veas

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	18.04.2023	68/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune har behandlet innkalling til generalforsamling i Veas AS med datterselskaper onsdag den 19. april 2023 og tar denne til orientering.
2. Ordfører gis fullmakt til å representere Asker kommune i generalforsamlingen.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune har behandlet innkalling til generalforsamling i Veas AS med datterselskaper onsdag den 19. april 2023 og tar denne til orientering.

2. Ordfører gis fullmakt til å representere Asker kommune i generalforsamlingen.

[Lagre vedtak]

69/23 Asker og Bærum Vannverk IKS - Innkalling til representantskapsmøte 01-2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	18.04.2023	69/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Formannskapet tar innkalling til representantskapsmøte 01-2023 i Asker og Bærum Vannverk IKS den 27.04.2023 til orientering.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Formannskapet tar innkalling til representantskapsmøte 01-2023 i Asker og Bærum Vannverk IKS den 27.04.2023 til orientering.

[Lagre vedtak]

70/23 Innkalling til Representantskapsmøte 01-2023 i Glitrevannverket IKS

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	18.04.2023	70/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Formannskapet har behandlet innkalling til representantskapsmøte i Glitrevannverket IKS den 19. april 2023 og tar denne til orientering.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Formannskapet har behandlet innkalling til representantskapsmøte i Glitrevannverket IKS den 19. april 2023 og tar denne til orientering.

[Lagre vedtak]

71/23 Innkalling til representantskapsmøte 1-2023 - Asker og Bærum brann og redning IKS (ABBR)

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	18.04.2023	71/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Formannskapet i Asker kommune har behandlet innkallingen til representantskapsmøte 1-2023 i Asker og Bærum brann og redning IKS (ABBR) den 26. april 2023, og tar denne til orientering.

Behandling

Kommunedirektør Lars Bjerke svarte på spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Formannskapet i Asker kommune har behandlet innkallingen til representantskapsmøte 1-2023 i Asker og Bærum brann og redning IKS (ABBR) den 26. april 2023, og tar denne til orientering.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Seniorrådgiver for samferdsel Toril Skovli, Viken og samferdselsplanlegger Ingvild Hegrenæs presenterte samarbeidsprosjekt Fekjan, Asker – Viken (presentasjon) og svarte på spørsmål. Samferdselsråd i Viken, Olav Skinnes, deltok.
2.	Samferdselsplanlegger Ingvild Hegrenæs og rådgiver i analyse og geodata Åsmund Stemme presenterte kunnskapsgrunnlag for Temaplan samferdsel (presentasjon).
3.	Kommuneplanrådgiver Sølve Brenn Jerm orienterte om samferdsel og NTP (presentasjon), og besvarte spørsmål.
4.	Cecilie Lindgren (H) stilte spørsmål om sertifiseringsordning for sosial bærekraft. Kommunedirektør Lars Bjerke besvarte spørsmålet.
5.	Kommunedirektør Lars Bjerke beklaget at kommunen har felt ca. 20 asketrær i Gamle Drammensvei (notat).
6.	Ordfører Lene Conradi orienterte om ordførerbrev til Viken fylkeskommune med spørsmål om videregående skoletilbud for flyktninger, og tilbakemeldingen på dette (notat).
7.	Kommunedirektør Lars Bjerke minnet om formannskapets seminar 11.-12. mai, som oppfølging av heltidsutvalgets arbeid.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/06590-1

Saksbehandler
Lars Erik Eriksen

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
02.05.2023

Asker kommunale pensjonskasse - orientering om årsberetning og årsregnskap for 2022 - Orientering om endring av vedtekter

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Årsberetning og årsregnskap med noter for 2022 samt revisors beretning for Asker kommunale pensjonskasse tas til orientering.
2. De endrede vedtektene for pensjonskassen tas til orientering.

1. Sammendrag og konklusjon

Asker kommunale pensjonskasse forvalter tjenestepensjonsordningen for de ansatte i Asker kommune. Pensjonskassen er selvstendig og har egne vedtekter og eget styre. Pensjonskassens formue forvaltes etter retningslinjer fastsatt av pensjonskassens styre.

Som følge av svingningene i finansmarkedet i 2020 valgte pensjonskassen å verken kjøpe eller selge aktiva det året. Fra og med 2021 har pensjonskassen gjenopptatt kjøp og salg av aktiva; hvor det er arbeidet med å videreutvikle pensjonskassens kapitalforvaltning.

Pensjonskassens kollektivportefølje fikk i 2022 en verdijustert avkastning på -5,0 % mot 9,2% i 2021. Selskapsporteføljen oppnådde en verdijustert avkastning på 0,7% i 2021 mot 4,2% i 2021.

Styrets årsberetning og årsregnskap for 2022 legges frem til orientering.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Årsberetning og årsregnskap for 2022:

Asker kommunale pensjonskasse ble opprettet og har forvaltet tjenestepensjonsordningen for de ansatte i Asker kommune siden 2015. Fra 1. januar 2020, da Røyken, Hurum og Asker kommuner ble en kommune, forvalter pensjonskassen tjenestepensjonen for den sammenslåtte kommunen. I forbindelse med sammenslåingen mottok pensjonskassen et foreløpig flytteoppgjør på 1,6 mrd. kroner. Pengene er i hovedsak plassert ved økning av investeringer i fond hvor pensjonskassen allerede eier andeler.

I tillegg ble pensjonskassens egenkapital styrket med 205 mill. kroner gjennom egenkapitalinnskudd fra Asker kommune på 60 mill. kroner og gjennom overføring av Asker rådhus som egenkapitalinnskudd.

Pensjonskassens formue er delt i kollektivporteføljen og selskapsporteføljen. Kollektivporteføljen representerer de pensjonsberettigedes avsetninger, premiereserven, kursreguleringsfondet, tilleggsavsetningene, premiefondet og risikoutjevningsfondet. Selskapsporteføljen representerer pensjonskassens egenkapital og andre forpliktelser. Porteføljene forvaltes adskilt fra hverandre og er underlagt hver sin forvaltningsstrategi. Som følge av svingningene i finansmarkedet i 2020 valgte pensjonskassen å verken kjøpe eller selge aktiva det året. Fra 2021 har pensjonskassen gjenopptatt kjøp og salg av aktiva; hvor det er arbeidet med å videreutvikle pensjonskassens kapitalforvaltning. Pensjonskassens kollektivporteføljе fikk i 2022 en verdijustert avkastning på -5,0% mot 9,2% i 2021. Selskapsporteføljen oppnådde en verdijustert avkastning på 0,7% i 2022 mot 4,2% i 2021.

Kommunedirektøren viser til vedlagte årsberetning og årsregnskap for Asker kommunal pensjonskasse for nærmere detaljer om forvaltning og resultat.

Årsberetning og årsregnskap ble vedtatt av pensjonskassens styre den 23. mars 2023 og legges frem for formannskapet til orientering.

2.2 Endring av pensjonskassens vedtekter fra og med 01.01.2023:

Som følge av at pensjonskassens konsernenhet Askerbadet KF opphørte som selvstendig foretak fra 01.01.2023, hvor vedtektene skal inneholde en oversikt over alle foretaksmedlemmene av pensjonskassen, er vedtektene endret fra og med 01.01.2023. Fra denne dato er det kun Asker kommune og pensjonskassen selv som er foretaksmedlemmer til pensjonskassen.

Pensjonskassens forsikringsavtale med Askerbadet KF utløpte 31.12.2022, og Askerbadet KF sine midler og forpliktelser under denne avtalen ble overtatt av Asker kommune fra 01.01.2023.

Pensjonskassen har i forbindelse med implementeringen av tjenestepensjonsdirektivet IORP II i norsk lovgivning for pensjonskasser fra og med 01.01.2023 inngått avtaler om intern revisor, risikostyringsfunksjonen og aktuarfunksjonen. Vedtektene er oppdatert med synliggjøring av disse nye, lovpålagte kontrollfunksjonene for pensjonskassen.

I vedtektenes punkt 2-5 står at kommunen skal orienteres om foreslåtte vedtektsendringer. Siden de foreslåtte endringene i dokumentet, utover kommunens egen disposisjon (Askerbadet KF), utelukkende utgjør oppdateringer om lovpålagte, interne kontrollfunksjoner, har styret i dette tilfellet oppfattet at det er tilstrekkelig å meddele kommunen de endrede vedtektene etter styrets vedtak.

Etter styrets vedtak er melding fra Asker kommunale pensjonskasse om vedtektsendring sendt og mottatt av Finanstilsynet 11.01.2023 med journalnummer 2023/16. Finanstilsynet godkjente vedtektsendringene i brev av 17.01.2023.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Asker kommunale pensjonskasse forsikrer pensjonen for arbeidstakerne i Asker kommune. Selskapet har en samfunnsviktig oppgave for kommunens ansatte og pensjonister som tidligere har vært ansatt i kommunen. Dette har spesielt relevans i forhold til FN's bærekraftsmål hvor selskapet dekker fire bærekraftsmål knyttet til god helse og livskvalitet, anstendig arbeid og økonomisk vekst, mindre ulikhet samt samarbeid for å nå målene.

4. Tidligere behandling

Saken er ikke tidligere behandlet.

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren viser til pensjonskassens egen årsberetning og regnskap og bemerker i tillegg at etablering av egen pensjonskasse har bidratt til at Asker kommune har betydelige innsparinger i kommunens egne pensjonsutgifter.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Asker kommunale pensjonskasse - Årsberetning 2022
Asker kommunale pensjonskasse - Årsregnskap 2022
Asker kommunale pensjonskasse - Revisorberetning 2022
Styresak 48_22 Pensjonskassens vedtekter fra 2023
Asker kommunale pensjonskasses vedtekter fra 01 01 2023

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/06590

Saksbehandler
Lars Erik Eriksen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	73/23

Asker kommunale pensjonskasse - orientering om årsberetning og årsregnskap for 2022 - Orientering om endring av vedtekter

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 73/23

Behandling

Kommunedirektør Lars Bjerke svarte på spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Årsberetning og årsregnskap med noter for 2022 samt revisors beretning for Asker kommunale pensjonskasse tas til orientering.

2. De endrede vedtektene for pensjonskassen tas til orientering.

List of Signatures

Asker kommunale pk - Årsberetning 2022, vedtatt 23.3.2023.pdf

Name	Method	Signed at
Lunde, Åmund Tobias	BANKID	2023-03-26 10:51 GMT+02
Roquist, Stian	BANKID	2023-03-25 16:49 GMT+01
Kindberg, Gunn	BANKID	2023-03-25 00:01 GMT+01
Utne, Anders Tobias	BANKID	2023-03-24 20:53 GMT+01
Brox, Knut Håkon	BANKID	2023-03-24 20:49 GMT+01
Østerud, Kari	BANKID_MOBILE	2023-03-26 14:51 GMT+02
Kierulf, Kirsti	BANKID_MOBILE	2023-03-26 12:51 GMT+02
Brakstad, Rolf Inge	BANKID_MOBILE	2023-03-26 11:08 GMT+02

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 8D9DC495AAD94EF1853117F1FB81F750

Årsberetning for
Asker kommunale pensjonskasse
2022

Asker kommunale pensjonskasse forvalter siden 2015 tjenestepensjonsordningen for de ansatte i Asker kommune. Pensjonsordningen yter alderspensjon og uførepensjon til pensjonskassens medlemmer, samt etterlattepensjon til ektefelle, registrert partner og barn. Kommunens tjenestepensjonsordning er beskrevet i sentral generell særavtale om pensjon, også omtalt som KS SGS 2020.

Pensjonskassen er selvstendig og har egne vedtekter og eget styre. Pensjonskassens midler holdes adskilt fra kommunens midler og pensjonskassen hefter ikke for kommunens forpliktelser. Pensjonskassens formue forvaltes etter retningslinjer fastsatt av pensjonskassens styre. Styrets arbeid fokuserer på å sikre medlemmene av pensjonskassen god service og kommunen lavere pensjonskostnader.

Fra 2017 har pensjonskassen avtale med KLP Forsikringsservice AS om forsikringsteknisk drift av pensjonskassen, med ansvarshavende aktuar t.o.m. regnskapsåret 2022. Pensjonskassens regnskapsfører er fra 2022 Aider AS.

Pensjonskassen har fra 2022 avtale med Grieg Investor AS om finansrapportering, kontroll og investeringsrådgivning. Deloitte AS er revisor for pensjonskassen f.o.m. regnskapsåret 2022. Fra 2022 er Ernst & Young AS intern revisor for pensjonskassen.

Styrets arbeid

Styret fulgte utviklingen i finansmarkedene tett gjennom hele året 2022. Etter svært god uttelling for pensjonskassens aksjeinvesteringer i 2021, kom 2022 med geopolitisk uro og økonomisk ustabilitet. Pensjonskassen måtte bære betydelige tap i så vel aksje- som renteinvesteringene dette året. Pensjonskassen er en langsiktig investor med relativt sjeldne endringer i sin porteføljesammensetning. Styret valgte likevel å redusere kollektivporteføljens strategiske andel av børsnoterte aksjer fra 27,5 % til 25 % mot slutten av året.

Pensjonskassens kollektivportefølje fikk i 2022 verdijustert avkastning -5,0 % mot 9,2 % i 2021. Selskapsporteføljen fikk verdijustert avkastning 0,7 % i 2022 mot 4,2 % i 2021.

Styret har i 2022 hatt fokus på implementeringen av nye funksjoner i pensjonskassens drift, iht. de kravene tjenestepensjonsdirektivet IORP II stiller gjennom det norske lovverket f.o.m. 2023. Fra 2022 er Ernst & Young AS intern revisor for pensjonskassen. Grieg Investor AS ivaretar risikostyringsfunksjonen for pensjonskassen. Fra 2023 ivaretar KLP Forsikringsservice aktuarfunksjonen for pensjonskassen.

Styret har gjennom 2022 fortsatt diskusjonen om bærekraftens rolle i pensjonskassens forvaltning, med særlig vekt på klimarisikoens betydning. Styret har i 2022 nedfelt i pensjonskassens kapitalforvaltningsstrategi at pensjonskassen innenfor rammen av å være en ansvarlig forvalter av pensjonsmidlene ønsker å investere i løsninger som bidrar til overgangen til et bærekraftig lavutslippssamfunn. Pensjonskassen anerkjenner Paris-avtalens viktighet, og ønsker over tid å bidra til at 1,5 graders-målet kan nås. Pensjonskassens bærekrafts-rapportering om porteføljene er under utvikling.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8D9DC495AAD94EF1853117F1FB81F750

Strategien for forvaltningen forankrer alle investeringsbeslutninger i styret og er oppdatert ift. endringene i det lovmessige rammeverket for pensjonskassens forvaltning og soliditetsmåling.

Det har i 2022 vært avholdt syv styremøter. Et av møtene ble holdt elektronisk.

Styret er siden desember 2019 sammensatt med følgende tre kvinner og fire menn:

Oppnevnt av kommunen	Åmund T. Lunde, leder Kari Østerud, nestleder Kirsti Kierulf Anders T. Utne Stian Roquist
Valgt av og blant medlemmene	Rolf Brakstad Gunn Kindberg

Pensjonskassen har ikke tegnet styreansvarsforsikring.

Pensjonskassens soliditet

Styret vurderer at pensjonskassen er solid etter 2022.

Solvenskapitaldekningen måler forholdet mellom bufferkapital hentet fra pensjonskassens regnskapsmessige balanse og tapspotensialer knyttet til pensjonskassens formue (gitt av Finanstilsynets stresstester).

I bufferkapitalen inngår bufferfondet, risikoutjevningsfondet og egenkapitalen.

Solvenskapitaldekning	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Stresstest	152 %	164 %

Pensjonskassen tilfredsstiller kravet om høyere solvenskapitaldekning enn 100 %.

Pensjonskassen tilfredsstiller kravet om minst 100 % solvensmargin.

Solvensmargin	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Solvensmarginkapital (MNOK)	902,8	916,9
Solvensmarginkrav (MNOK)	209,5	193,9
Solvensmargin	431 %	473 %

Årsregnskapet er ført etter gjeldende regler og forskrifter for pensjonskasser, og pensjonskassens eiendeler og gjeld er beregnet og verdsatt ut fra disse bestemmelsene. Lovverk og egne regler for plassering av pensjonskassens midler er fulgt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8D9DC495AAD94EF1853117F1FB81F750

Finansresultatet

Pensjonskassens formue er delt i kollektivporteføljen og selskapsporteføljen. Kollektivporteføljen representerer de pensjonsberettigedes avsetninger; premiereserven, bufferfondet og premiefondet, og risikoutjevningsfondet. Selskapsporteføljen representerer pensjonskassens egenkapital og andre forpliktelser. Porteføljene forvaltes adskilt fra hverandre og er underlagt hver sin forvaltningsstrategi.

Kollektivporteføljens aktiva fordelte seg slik:

Kollektivporteføljens aktiva	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Aksjer	28,0 %	31,1 %
Rentebærende investeringer	60,7 %	57,2 %
Eiendom	11,3 %	11,7 %
Samlet	100 %	100 %

Aktivaenes verdijusterte avkastning var slik:

Kollektivporteføljens aktiva	**2022**	**2021**
Aksjer	-6,9 %	23,0 %
Rentebærende investeringer	-4,9 %	1,6 %
Eiendom	-1,2 %	12,8 %
Samlet for kollektivporteføljen	-5,0 %	9,2 %

Det dårlige året, med tap i så godt som alle aktiva-klasser, reduserte kollektivporteføljens bufferfond betydelig, og ga ikke pensjonskassen anledning til å tilgodese premiefondet med andel av overskudd dette året.

Selskapsporteføljens aktiva fordelte seg slik:

Selskapsporteføljens aktiva	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Aksjer	-	-
Rentebærende investeringer	71,0 %	70,9 %
Eiendom	29,0 %	29,1 %
Samlet	100 %	100 %

Aktivaenes verdijusterte avkastning var slik:

Selskapsporteføljens aktiva	**2022**	**2021**
Aksjer	-	-
Rentebærende investeringer	-1,3 %	0,5 %
Eiendom	5,9 %	14,3 %
Samlet for selskapsporteføljen	0,7 %	4,2 %

Fortsatt god avkastning på porteføljens eiendom forhindret porteføljens reduksjon.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8D9DC495AAD94EF1853117F1FB81F750

Regnskapsmessige resultater og disposisjoner

Avkastningsresultatet på -367,7 millioner kroner er belastet bufferfondet.

Risikoresultatet er fordelt på premiefondet og risikoutjevningsfondet; 6,7 mill. kr. hver.

Administrasjonsresultatet på 1,7 millioner kroner inngår i samlet overføring på 26,4 millioner kroner til bufferfondet. Opptjent egenkapital styrkes ikke etter 2022.

Etter 2022 ser pensjonskassens avsetninger slik ut (i millioner kroner):

Pensjonskassens avsetninger	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Premiereserve	4 654,2	4 245,7
Bufferfond	667,5	1 126,1
Premiefond	85,2	157,9
Samlet for kundene	**5 406,9**	**5 529,7**
Innskutt egenkapital	447,5	447,5
Opptjent egenkapital	145,6	145,6
Risikoutjevningsfond	23,0	17,1
Samlet for selskapet	**616,1**	**610,2**

Risikoforhold

Pensjonskassens risiko fordeler seg i hovedsak på forsikringsteknisk risiko og investeringsrisiko knyttet til aktiva-plasseringer.

For den forsikringsmessige risikoen følger pensjonskassen tariffer som er godkjent av Finanstilsynet. Pensjonskassen ble etablert med dødelighetsgrunnlaget K2013, og ble i årsoppgjøret for 2020 oppreservert til det såkalte K2021_KLP, med styrkede overlevelsesforutsetninger. Grunnlagsrente for ny opptjening er fra 2021 1,5 %, og for premiereserven under ett i 2022 2,15 %. Pensjonskassen har katastrofe-gjenforsikring.

Pensjonskassens kapitalforvaltningsstrategi fastsetter rammer for risiko. Pensjonskassen har et langsiktig perspektiv på investeringene og søker en best mulig avkastning innenfor definerte risikorammer. Pensjonskassens kapitalforvaltnings-strategi revideres årlig.

Pensjonskassen eier andeler av godt diversifiserte aksjefond av globale, norske og vekstmarkeds aksjer. Andeler av fond av obligasjoner, lån og pengemarkedsinstrumenter har en god spredning i risiko med hovedvekt på rentepapirer med høy kredittkvalitet. Pensjonskassen eier eiendom direkte og gjennom andeler av eiendomsfond.

Risikostyringen i pensjonskassen blir fulgt opp gjennom internkontrollrutiner. Styret har gjennomgått pensjonskassens dokumentasjon av vesentlige risikoer, konsekvenser og kontrolltiltak relatert til internkontrollforskriften, og vedtatt pensjonskassens rapport om internkontroll for 2022. Pensjonskassen har engasjert intern revisor fra 2022 for å videreutvikle sin risikostyring.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8D9DC495AAD94EF1853117F1FB81F750

I februar 2022 invaderte Russland Ukraina. Krig i Europa og en generelt mindre stabil verden kan på lengre sikt representere en særegen og betydelig risiko også for pensjonskassen. Styret følger utviklingen videre og vurderer fortløpende konsekvensene for pensjonskassens investeringer spesielt og drift generelt.

Forsikringsvirksomheten

Ved utgangen av 2022 hadde pensjonskassen følgende medlemssammensetning:

Medlemmer (antall)	31.12.2022	31.12.2021
Aktive	6 567	6 381
Oppsatte rettigheter	14 833	13 888
Alderspensjon	2 700	2 570
Ektefellepensjon	315	292
Barnepensjon	24	22
Uførepensjon	788	755
Totalt	**25 227**	**23 908**

Gjennomsnittsalder for uttak av AFP og alderspensjon blant aktive medlemmer med aldersgrense 70 år var i 2022 65,4 år. Tilsvarende gjennomsnitt var i 2021 65,2 år.

Årets forfalte premie på 554,1 millioner kroner dekker årets pensjonsopptjening og regulering av allerede opptjente rettigheter for pensjonskassens aktive medlemmer, regulering av løpende pensjoner, garantipremier, kostnader til bruttogaranti og tjenestepensjonsberegnet AFP.

Utbetalte pensjoner på 183,8 millioner kroner inneholder utbetalte alderspensjoner, uførepensjoner, ektefellepensjoner, barnepensjoner, tjenestepensjonsberegnede AFP, refusjoner til og refusjoner mottatt fra andre offentlige tjenestepensjonsordninger.

Det var overskudd på 13,4 millioner kroner i den forsikringstekniske tariffen under ett gjennom 2022, nesten utelukkende gjennom overskudd fra uførepensjoneringen, mens døds- og overlevelsesdekningenes regnskap i sum så vidt gikk med overskudd.

Styrets erklæring

Det er etter regnskapsårets slutt ikke inntruffet forhold av vesentlig betydning for pensjonskassens resultat og stilling, og styret mener at årsregnskapet 2022 gir et rettvisende bilde av Asker kommunale pensjonskasses eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og at pensjonskassen drives etter gjeldende regelverk og rammebetingelser. Pensjonskassen har ingen drift som anses å ha negativ innvirkning på det ytre miljø.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8D9DC495AAD94EF1853117F1FB81F750

Asker, 23. mars 2023

Beretningen signeres elektronisk av styret og daglig leder for pensjonskassen.

Åmund T. Lunde, leder
Kari Østerud, nestleder
Anders T. Utne
Kirsti Kierulf
Stian Roquist
Gunn Kindberg
Rolf Brakstad
Knut Håkon Brox, daglig leder

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8D9DC495AAD94EF1853117F1FB81F750

List of Signatures

Asker kommunale pk - Årsregnskap 2022, vedtatt 23.3.2023.pdf

Name	Method	Signed at
Lunde, Åmund Tobias	BANKID	2023-03-26 10:49 GMT+02
Roquist, Stian	BANKID	2023-03-25 16:50 GMT+01
Kindberg, Gunn	BANKID	2023-03-25 00:01 GMT+01
Utne, Anders Tobias	BANKID	2023-03-24 20:55 GMT+01
Brox, Knut Håkon	BANKID	2023-03-24 20:48 GMT+01
Østerud, Kari	BANKID_MOBILE	2023-03-26 14:50 GMT+02
Kierulf, Kirsti	BANKID_MOBILE	2023-03-26 12:52 GMT+02
Brakstad, Rolf Inge	BANKID_MOBILE	2023-03-26 11:08 GMT+02

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

Asker kommunale pensjonskasse

RESULTATREGNSKAP	Note	31.12.2022	31.12.2021
TEKNISK REGNSKAP			
1. Premieinntekter			
1.1 Forfalte premier, brutto	2	554 062 942	555 141 564
1.2 Avgitte gjenforsikringspremier	21	-228 000	-199 500
Sum premieinntekter for egen regning		**553 834 942**	**554 942 064**
2. Netto inntekter fra investeringer i kollektivporteføljen			
2.2 Renteinntekt og utbytte mv. på finansielle eiendeler		51 431 042	61 492 113
2.3 Netto driftsinntekt fra eiendom		14 651 512	14 287 192
2.4 Verdiendringer på investeringer		-385 175 610	249 876 145
2.4 Verdiendringer på investeringseiendom	13	-17 000 000	19 000 000
2.5 Realisert gevinst og tap på investeringer		69 935 651	137 894 233
Sum netto inntekter fra investeringer i kollektivporteføljen		**-266 157 405**	**482 549 683**
4. Andre forsikringsrelaterte inntekter		**1 208 440**	**246 593**
5. Pensjoner			
5.1 Utbetalte pensjoner mv.			
5.1.1 Brutto	31	-183 841 157	-178 175 798
Sum pensjoner		**-183 841 157**	**-178 175 798**
6. Resultatførte endringer i forsikringsforpliktelser - kontraktsfastsatte forpliktelser			
6.1 Endring i premiereserve mv.			
6.1.1 Til (fra) premiereserve mv., brutto	23	-408 502 225	-407 231 133
6.2 Endring i tilleggsavsetninger	23	0	-117 233 167
6.3 Endring i kursreguleringsfond	23	0	-249 876 145
6.4 Endring i bufferfond	23	341 339 451	0
6.5 Endring i premiefond, innskuddsfond og fond for regulering av pensjoner mv.			
6.5.1 Endring i premiefond	23	-3 260 376	-6 429 703
Sum resultatførte endringer i forsikringsforpliktelser - kontraktsfastsatte forpliktelser		**-70 423 151**	**-780 770 148**
8. Midler tilordnet forsikringskontraktene – kontraktsfastsatte forpliktelser			
8.1 Overskudd på avkastningsresultatet	17,23	0	-14 788 317
8.2 Risikoresultat tilordnet forsikringskontraktene	17,23	-6 683 479	-10 093 361
8.3 Annen tilordning av overskudd		0	-24 013 062
Sum midler tilordnet forsikringskontraktene – kontraktsfastsatte forpliktelser		**-6 683 479**	**-48 894 740**
9. Forsikringsrelaterte driftskostnader			
9.1 Forvaltningskostnader		-13 898 029	-14 447 194
9.2 Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	17	-10 892 096	-11 057 661
Sum forsikringsrelaterte driftskostnader		**-24 790 126**	**-25 504 855**
10. Andre forsikringsrelaterte kostnader		**0**	**0**
11. Resultat av teknisk regnskap		**3 148 065**	**4 392 799**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

Asker kommunale pensjonskasse

RESULTATREGNSKAP	Note	31.12.2022	31.12.2021
IKKE-TEKNISK REGNSKAP			
12. Netto inntekter fra investeringer i selskapsporteføljen			
12.2 Renteinntekt og utbytte mv. på finansielle eiendeler		6 935 763	1 624
12.3 Netto driftsinntekt fra eiendom		9 214 590	8 985 460
12.4 Verdiendringer på investeringer		-12 731 483	-5 056 782
12.4 Verdiendringer på investeringseiendom	13	0	12 000 000
12.5 Realisert gevinst og tap på investeringer		508 305	7 566 783
Sum netto inntekter fra investeringer i selskapsporteføljen		**3 927 175**	**23 497 084**
14. Forvaltningskostnader og andre kostnader knyttet til selskapsporteføljen			
14.1 Forvaltningskostnader		-667 930	-398 739
14.2 Andre kostnader		393 026	-182 680
Sum forvaltningskostnader og andre kostnader knyttet til selskapsporteføljen		**-274 904**	**-581 419**
15. Resultat av ikke-teknisk regnskap		**3 652 271**	**22 915 665**
16. Resultat før skattekostnad		**6 800 335**	**27 308 464**
17. Skattekostnader	4,5	**-668 753**	**-6 848 896**
18. Resultat før andre inntekter og kostnader		**6 131 583**	**20 459 568**
19. Andre inntekter og kostnader			
19.1.2 Estimatendringer knyttet til ytelsesbaserte pensjonsordninger	11	-310 433	-59 206
19.1.5 Skatt på andre inntekter og kostnader som ikke blir omklassifisert til resultatet	4	77 608	14 802
Sum andre resultatkomponenter		**-232 825**	**-44 405**
20. Totalresultat		**5 898 758**	**20 415 164**
Avkastning til/fra risikoutjevning	17	784 741	-1 001 145
Korreksjon av disponering 2020		0	14 260 494
Overført til risikoutjevningsfond		-6 683 499	-10 093 360
Overført til annen opptjent egenkapital		0	-23 581 153
Sum overføringer		**-5 898 758**	**-20 415 164**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

Asker kommunale pensjonskasse

BALANSE	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
EIENDELER I SELSKAPSPORTEFØLJEN			
2. Investeringer			
2.1 Bygninger og andre faste eiendommer			
2.1.1 Investeringseiendommer	13	165 000 000	165 000 000
2.4 Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi		0	0
2.4.2 Rentebærende verdipapirer	9	390 386 126	396 110 867
Sum investeringer		**555 386 126**	**561 110 867**
3. Fordringer			
3.1 Fordring knyttet til premieinntekter		8 553 093	3 170 694
3.2 Andre fordringer		63 047 393	3 868 232
Sum fordringer		**71 600 486**	**7 038 926**
4. Andre eiendeler			
4.2 Kasse, bank		14 845 473	25 474 029
Sum andre eiendeler		**14 845 473**	**25 474 029**
5. Forskuddsbetalte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter			
5.2 Andre forskuddsbetalte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter		2 203 989	49 346 476
Sum forskuddsbetalte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter		**2 203 989**	**49 346 476**
Sum eiendeler i selskapsporteføljen		**644 036 073**	**642 970 298**
EIENDELER I KUNDEPORTEFØLJENE			
6. Investeringer i kollektivporteføljen			
6.1 Bygninger og andre faste eiendommer			
6.1.1 Investeringseiendommer	13	273 000 000	290 000 000
6.3 Finansielle eiendeler som måles til amortisert kost			
6.3.1 Investeringer som holdes til forfall	7,14	794 661 816	572 215 871
6.4 Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi			
6.4.1 Aksjer og andeler (inkl. aksjer og andeler målt til kost)	8,14	1 877 599 369	2 085 678 962
6.4.2 Rentebærende verdipapirer	9,14	2 403 906 019	2 474 268 076
6.4.3 Utlån og fordringer	6,12, 14	80 686 350	124 567 533
Sum investeringer i kollektivporteføljen		**5 429 853 554**	**5 546 730 442**
Sum eiendeler i kundeporteføljene		**5 429 853 554**	**5 546 730 442**
SUM EIENDELER		**6 073 889 627**	**6 189 700 740**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

Asker kommunale pensjonskasse

BALANSE	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG FORPLIKTELSER			
10. Innskutt egenkapital	15	**447 500 000**	**447 500 000**
11. Opptjent egenkapital			
11.1 Risikoutjevningsfond		22 957 918	17 059 160
11.2 Annen opptjent egenkapital	27	145 635 648	145 635 648
Sum opptjent egenkapital		**168 593 566**	**162 694 808**
13. Forsikringsforpliktelser i livsforsikring - kontraktsfastsatte forpliktelser			
13.1 Premiereserve mv.	23	4 654 156 411	4 245 654 186
13.2 Tilleggsavsetninger	23	0	631 064 878
13.3 Kursreguleringsfond	23	0	495 002 949
13.4 Bufferfond	23	667 495 209	0
13.5 Premiefond, innskuddsfond og fond for regulering av pensjoner mv.	23,26	85 244 016	157 949 269
Sum forsikringsforpliktelser – kontraktsfastsatte forpliktelser		**5 406 895 637**	**5 529 671 282**
15. Avsetninger for forpliktelser			
15.1 Pensjonsforpliktelser o.l.	11	1 582 087	1 175 154
15.2 Forpliktelser ved skatt			
15.2.1 Forpliktelser ved periodeskatt	4,5	4 738 541	7 331 056
15.2.2 Forpliktelser ved utsatt skatt	4,5	14 843 252	18 036 926
15.3 Andre avsetninger for forpliktelser		5 518 661	5 333 816
Sum avsetninger for forpliktelser		**26 682 541**	**31 876 952**
16. Forpliktelser			
16.2 Forfalte, ikke betalte pensjoner og utløsningsbeløp		97 167	0
16.3 Andre forpliktelser		24 120 717	17 957 698
Sum forpliktelser		**24 217 884**	**17 957 698**
SUM EGENKAPITAL OG FORPLIKTELSER		**6 073 889 628**	**6 189 700 740**

Asker, 23. mars 2023
I styret for Asker kommunale pensjonskasse

Åmund T. Lunde
Styrets leder

Kari Østerud
Nestleder

Kirsti Kierulf
Styremedlem

Anders T. Utne
Styremedlem

Stian Roquist
Styremedlem

Gunn Kindberg
Styremedlem

Rolf I. Brakstad
Styremedlem

Knut Håkon Brox
Daglig leder

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

Asker kommunale pensjonskasse

Oppstilling av endringer i egenkapital.
31.12.2022

	Annen innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital			Sum egenkapital
		Risiko-utjevningsfond	Opptjent egenkapital	Sum opptjent egenkapital	
Egenkapital pr. 31.12.2020	**447 500 000**	**20 225 149**	**122 054 495**	**142 279 644**	**589 779 644**
Resultat før andre inntekter og kostnader			20 459 568	20 459 568	**20 459 568**
Korreksjon av disponering 2020		-14 260 494	14 260 494		
Andre inntekter og kostnader			-59 206	-59 206	**-59 206**
Skatt på andre inntekter og kostnader			14 802	14 802	**14 802**
Totalresultat		-14 260 494	34 675 658	20 415 164	**20 415 164**
Endring i risikoutjevningsfond		11 094 505	-11 094 505	0	**0**
Sum disponeringer		**11 094 505**	**23 581 153**	**20 415 164**	**20 415 164**
Endring i innskutt egenkapital	0				**0**
Egenkapital pr. 31.12.2021	**447 500 000**	**17 059 160**	**145 635 648**	**162 694 807**	**610 194 808**
Resultat før andre inntekter og kostnader			6 131 583	6 131 583	**6 131 583**
Andre inntekter og kostnader			-232 825	-232 825	**-232 825**
Totalresultat			5 898 758	5 898 758	**5 898 758**
Endring i risikoutjevningsfond		5 898 758	-5 898 758		**0**
Sum disponeringer		**5 898 758**	**0**	**5 898 758**	**5 898 758**
Endring i innskutt egenkapital	0				**0**
Egenkapital pr. 31.12.2022	**447 500 000**	**22 957 918**	**145 635 648**	**168 593 566**	**616 093 566**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

Asker kommunale pensjonskasse

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2022	2021
Innbetalte premier	354 062 942	330 488 258
Endring i periodiserte premier	39 207 060	0
Overført premiereserve fra andre selskap	0	0
Utbetalt gjenforsikring	-228 000	-199 500
Utbetalte pensjoner	-223 467 794	-206 181 171
Innbetalinger refusjoner	36 073 180	29 920 246
Utbetalinger refusjoner	0	0
Innbetalinger vedrørende driften	23 866 102	23 272 652
Innbetalinger av renter	29 539 497	21 765 635
Utbetalinger av renter	-2 409	-482
Innbetalinger av utbytte	24 683 135	36 136 008
Utbetaling av skatt	-6 454 941	-6 163 071
Utbetalinger vedrørende drift av eiendommene	0	0
Utbetalinger vedrørende driften for øvrig	-12 128 416	-11 857 582
Netto kontantstrøm av oprasjonelle aktiviteter (A)	**265 150 355**	**217 180 993**
Realisert gevinst ved salg av investeringer	157 252 145	0
Realisert tap ved salg av investeringer	-99 390 878	0
Netto inn-/utbetalinger ved kjøp/salg av investeringer	-325 085 868	-449 385 669
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	**-267 224 602**	**-449 385 669**
Innbetaling av kjernekapital	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	**0**	**0**
Netto kontantstrøm i perioden (A+B+C)	**-2 074 247**	**-232 204 676**
Likviditetsbeholdning pr. 01.01	**150 041 562**	**382 246 239**
Likviditetsbeholdning pr. 31.12	**147 967 315**	**150 041 562**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

Asker kommunale pensjonskasse

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Regnskapet er satt opp i samsvar med god regnskapssskikk, regnskapsloven og forskrift av 20. desember 2011 nr. 1457 om årsregnskap for pensjonsforetak. For pensjonsforetak kommer reglene i IFRS til anvendelse der dette fremgår av årsregnskapsforskriften. Dette gjelder blandt annet ved innregning og måling av finansielle instrumenter og forsikringsforpliktelser. Noteopplysningene er utarbeidet etter årsregnskapsforskriftens kapittel 5.

Investeringseiendommer

Eiendommer som leies ut er klassifisert som investeringseiendommer.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdien vurderes på rapporteringstidspunkt. Endringer i verdi føres over resultatregnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet på forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Eventuell utsatt skattefordel balanseføres som fordring og utsatt skatt balanseføres som gjeld.

Forsikringsmessige forhold

Regnskapsstandarden omhandler regnskapsmessig behandling av forsikringskontrakter. Pensjonskassens forsikringskontrakter omfattes av standarden. De regnskapsmessige avsetningene knyttet til forsikringskontrakter er i utgangspunktet forankret i norsk særlovgivning.

Premieinntekter

Netto premieinntekter omfatter årets forfalte premie. Forhåndsprising av premie for rentegaranti, administrasjon og fortjeneste er inkludert i premieinntektene.

Utbetalte pensjoner

Pensjoner omfatter utbetalte pensjoner fratrukket fraflyttede premiereserver. Avsetning for ikke-ferdigbehandlede eller ikke-utbetalte erstatninger ivaretas ved avsetninger.

Overføring av premiereserve m.v. (flytting)

Overføring av premiereserve ved flytting av forsikringer mellom forsikringsselskaper føres over resultatregnskapet under posten netto premieinntekter for mottatte reserver og pensjoner for avgitte reserver. Kostnads-/inntektsføringen skjer på det tidspunktet risikoen overføres. På samme tidspunkt reduseres/økes premiereserven i forsikringsmessige avsetninger tilsvarende. Flyttebeløpet inkluderer også kontraktenes andel av bufferfondet og årets resultat. Tilflyttede bufferfond vises ikke under premieinntekter, men under posten endringer i forsikringsmessige avsetninger. Flyttebeløpene klassifiseres som kortsiktig fordring/ gjeld til oppgjør finner sted. Oppgjørsrenten ved flytting føres under regnskapslinjene andre inntekter og kostnader.

Resultat til forsikringskundene

Garantert avkastning på premiereserven og premiefondet samt øvrig avkastning til kundene resultatføres under post 6, resultatførte endringer i forsikringsforpliktelser og evt. post 8 midler tilordnet forsikringskontraktene. Avkastning på risikoutjevningsfondet føres under overføringer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

Premiereserve mv.

Premiereserven er beregnet som kontantverdien av opptjente pensjonsforpliktelser i pensjonskassen.

Ved beregning av premiereserven er det benyttet samme forutsetninger som ligger til grunn for premien for de enkelte forsikringsavtalene, dvs. samme dødelighets- og uføresannsynligheter, rentegrunnlag og kostnadssatser. Premietariffene bygger på observert nivå for dødelighet og uførhet i samfunnet, tillagt sikkerhetsmarginer som blant annet inkluderer en forventing om fremtidig utvikling på området.

Den avsatte premiereserven inneholder avsetning til dekning av fremtidige administrasjonskostnader inklusiv oppgjørskostnader (administrasjonsreserve). For fullt betalte poliser, inklusive fripoliser, er kontantverdien av de forventede fremtidige administrasjonskostnader avsatt fullt ut i premiereserven.

Premiefond

Premiefondet inneholder forskuddsbetalte premier "etter skatteloven" fra sponsor og tilført garantert rente. Innbetaling og uttak føres ikke over resultatregnskapet, men direkte mot balansen.

Bufferfond

Bufferfondet er nytt og erstatter tidligere tilleggsavsetninger og kursreguleringsfond, og kan tilføres overskudd på avkastningsresultatet eller dekke eventuelle underskudd. Regelendringen vil legge til rette for et mer nøytralt regelverk ved flytting av kommunale pensjonsordninger. Bufferfondet fordeles på hver kontrakt og vil også kunne benyttes ved negativ avkastning, hvilket vil være gunstig for pensjonskassens egenkapital i dårlige finansår. En annen fleksibel egenskap ved bufferfondet er at man i et senere år kan overføre tidligere tilordnede overskudd til premiefondet.

Risikoutjevningsfond

Det er anledning til å avsette inntil 50 prosent av risikoresultatet til risikoutjevningsfond til dekning av eventuelt fremtidig negativt risikoresultat. Risikoutjevningsfondet inngår som en del av egenkapitalen.

Tilstrekkelighetstest

En tilstrekkelighetstest skal utføres for å kontrollere om nivået på avsetningene til premiereservene og erstatningsreservene står i forhold til forpliktelsene ovenfor kundene. Eventuelt negativ avvik mellom opprinnelig avsetning og tilstrekkelighetstesten medfører avsetning for uavløpt risiko (premieavsetning).

Definisjon av virkelig verdi

Virkelig verdi er det beløp en eiendel kan omsettes for eller en forpliktelse gjøres opp med i en transaksjon på armlengdes avstand mellom velinformerte og uavhengige parter. For finansielle eiendeler som er notert på børs eller annen regulert markedsplass hvor det skjer regelmessige handler, settes virkelig verdi til kjøpskurs på siste handelsdag frem til og med balansedagen, og for en eiendel som skal anskaffes eller en forpliktelse som innehas, salgskurs.

For finansielle eiendeler som ikke er notert på børs eller annen regulert markedsplass hvor det skjer regelmessige handler, settes virkelig verdi til beste estimat i fra forvalter, årsoppgave eller til VPS kursen pr. 31.12.

Verdifall på og tapsutsatte finansielle eiendeler

For finansielle eiendeler som ikke er regnskapsført til virkelig verdi vurderes det om det finnes objektive indikasjoner på at en finansiell eiendel eller en gruppe av finansielle eiendeler har falt i verdi.

Dersom det foreligger objektive indikasjoner på at et tap ved verdifall, har påløpt, reduseres eiendelens balanseførte verdi. Tapsbeløpet innregnes i resultatet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

Klassifikasjon og måling av finansielle eiendeler og gjeld
Finansielle eiendeler klassifiseres i en av de etterfølgende kategorier;

- til virkelig verdi over resultatet etter virkelig verdi opsjonen
- investeringer som holdes til forfall

Til virkelig verdi over resultatet etter virkelig verdi opsjon
Ved første gangs innregning kan alle finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres til virkelig verdi over resultatet dersom de finansielle eiendelene inngår i en portefølje som løpende måles og rapporteres til virkelig verdi

Finansielle eiendeler som aksjer, andeler, obligasjoner og fordringer på kredittinstitusjoner klassifiseres til virkelig verdi over resultatet og måles til virkelig verdi på balansetidspunktet. Endringer i virkelig verdi føres over resultatregnskapet.

Finansielle deivater
Et finansielt derivat er en kontrakt som har følgende tre kjennetegn:
*Derivatets verdi endres som reaksjon på endringer i en nærmere angitt rentesats, pris på finansielle instrumenter, råvarepris, valutakurs, en indeks for priser eller satser, kredittverdighet eller kredittindeks, eller en annen variabel (ofte kalt "underliggende")
*Det kreves ingen innledende nettoinvestering eller en innledende nettoinvestering som er mindre enn det som ville kreves for andre typer kontrakter som forventes å ha en tilsvarende reaksjon på endringer i markedsfaktorer

*Det skal gjøres opp på et framtidig tidspunkt
Finansielle derivater klassifiseres i kategorien til virkelig verdi over resultatet etter virkelig verdi opsjonen i samsvar med IAS 39 og vurderes til virkelig verdi.

Imlementering av IFRS 9
IFRS implementeres fra 01.01.2023, men det er ikke forventet å vesentlig påvirke måling av finansielle eiendeler.

Bruttoføring av forvaltningskostnader
Pensjonskassen fører forvaltningskostnader etter bruttoprinsippet som innebærer at forvaltningshonorar belastet i fondet blir bruttoført.

Egne pensjonsforpliktelser
Pensjonsforpliktelser knyttet til ytelsesplaner er vurdert til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelsene som er opptjent på balansedagen. Fremtidige pensjonsytelser er beregnet med utgangspunkt i forventet lønn på pensjons-tidspunktet. Pensjonsforpliktelsen balanseføres som langsiktige forpliktelser. Aktuarielle gevinster eller tap (estimatavvik) føres over totalresultatet, ihht. IAS 19.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

Asker kommunale pensjonskasse

NOTE 2: PREMIEINNTEKTER

	2022	2021
Ordinær premie	286 897 252	263 935 192
Rentegarantipremie	21 960 000	20 407 000
Reguleringspremie	197 122 094	204 027 054
AFP 65-66	19 718 494	15 074 038
Brutto-garantiutjevning	28 365 102	51 698 280
Sum forfalt premie	**554 062 942**	**555 141 564**

Årspremie innbetalt	354 062 942	355 141 564
-herav trukket fra medlemmer	48 750 595	45 427 744
Belastet premiefondet	200 000 000	200 000 000
Sum premieinntekter	**554 062 942**	**555 141 564**

NOTE 3: REVISJONSHONORAR

(beløp i hele kroner inkl.mva)	2022	2021
Lovpålagt revisjon	100 000	213 750
Andre tjenester utenfor revisjon	0	11 250
Sum	**100 000**	**225 000**

Kostnadsførte honorarer fra tidligere revisor

NOTE 4: SKATTEKOSTNAD

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	6 800 335	27 308 464
Aktuarielle gevinster og tap på pensjonsordninger til ansatte	-310 433	-59 206
+/- Permanente forskjeller	0	90 400
+/- Tilbakeført urealisert gevinster/tap selskapsportefølje	12 731 483	5 056 782
+/- Endring i midlertidige forskjeller	43 213	-3 254 990
Årets skattegrunnlag	19 264 598	29 141 451
Skattesats	25 %	25 %
Skatt	4 816 150	7 285 363
Formuesskatt	0	45 693
Betalbar skatt	4 816 150	7 331 056
Skattekorreksjoner tidligere år	-953 723	-46 514
Utsatt skatt netto endring	-3 193 674	-450 448
Skattekostnad	668 753	6 834 094
17. Skattekostnader	-668 753	-6 848 896
19.1.5 Skatt på andre inntekter og kostnader som ikke blir omklassifisert til resultatet	77 608	14 802
SUM	-591 144	-6 834 094

NOTE 5: UTSATT SKATTEFORDEL OG UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller	2022		2021		Netto endring
	Skatte-økende	Skatte-reduserende	Skatte-økende	Skatte-reduserende	
Maskiner og utstyr	0	0	0	0	0
Pensjonsforpliktelse, endring i netto forpliktelse	0	1 582 087	0	1 175 154	-406 933
Investeringseiendom	40 080 578	0	31 238 914	0	8 841 664
Midlertidige forskjeller omløpsmidler	0	13 037 261	0	305 778	-12 731 483
Gevinst og tapskonto	33 911 776	0	42 389 720	0	-8 477 944
Netto midlertidige forskjeller	73 992 354	14 619 348	73 628 634	1 480 932	-12 774 696
Utligning	-14 619 348	-14 619 348	-1 480 932	-1 480 932	0
Grunnlag balanseføring	59 373 006	0	72 147 702	0	-12 774 696
Korrigeringer i midlertidig forskjeller tilknyttet:					
- Investeringseiendom	0	0	0	0	
Skattesats	25 %	25 %	25 %	25 %	
Utsatt skatt/skattefordel	14 843 251	0	18 036 925	0	-3 193 674
Begrensning i utsatt skattefordel	0	0	0	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	14 843 251	0	18 036 925	0	-3 193 674

NOTE 6: UTLÅN OG FORDRINGER

	Kollektivportefølje	Selskapsportefølje	Sum
Forvaltningskonto / plasseringskonto	52 849 369	0	52 849 369
Pensjonsutbetalingskonto	59 185 061	0	59 185 061
Skattetrekkskonto	21 087 413	0	21 087 413
Mellomværende porteføljejustering	-52 435 492	0	-52 435 492
	80 686 350	**0**	**80 686 350**

2.4.3 Utlån og fordringer	Selskapsportefølje	0
6.4.3 Utlån og fordringer	Kollektivportefølje	80 686 350
Sum		**80 686 350**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

NOTE 7: OBLIGASJONER SOM HOLDES TIL FORFALL

Debitorkategori	Pålydende verdi	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Gjenstående amortisering	Nivå
- Stat- og statsgaranterte obligasjoner	0	0	0	0	0	
- Selskapsobligasjoner	786 375 014	786 375 014	786 375 014	794 968 559	0	2
- Verdipapiriserte obligasjoner	0	0	0	0	0	
Sum	**786 375 014**	**786 375 014**	**786 375 014**	**794 968 559**	**0**	
Herav børsnotert	0	0	0	0	0	
Modifisert durasjon/WAL (Weighted Average Life)				4,22 %		
Gjennomsnittlig effektiv rente/Amortisert Yield				3,76 %		
Opptjent ikke-forfalte renter			8 286 802			
NOK	**786 375 014**	**786 375 014**	**794 661 816**	**794 968 559**	**0**	

Beholdningsendringer	
Inngående balanse	572 215 871
Tilgang	214 159 143
Avgang	0
Årets periodiserte over-/underkurs	0
Utgående balanse	786 375 014
Opptjent ikke-forfalte renter	8 286 802
Utgående balanse 31.12.22	**794 661 816**

Beskrivelse av nivåene	**Nivå**
Aktiv marked	1
Avledet av aktiv marked	2
Ikke aktiv marked	3

2.3.1 Investeringer som holdes til forfall	Selskapsportefølje	0
6.3.1 Investeringer som holdes til forfall	Kollektivportefølje	794 661 816
Sum		**794 661 816**

NOTE 8: AKSJER OG ANDELER

	Antall	Anskaffelseskost	Virkelig verdi	Nivå
Norske unoterte Aksjer				
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	1 830 045	1 099 988	1 314 155	3
Pareto Eiendomsfellesskap AS	722	1 068 592	1 082 363	3
UNION Core Real Estate Fund AS	886 520	1 000 000	1 056 156	3
Sum norske unoterte aksjer		**3 168 580**	**3 452 674**	
Norske fondsandeler				
DEAS Eiendomsfond Norge I IS	181	108 900 012,1	130 098 884	3
Pareto Eiendomsfelleskap IS	722	105 790 574,0	107 153 979	3
Union Core Real Estate Fund IS	87 686 298	99 000 000,0	98 683 037	3
Storebrand Global Indeks B (Hdg NOK)	176 270	222 630 984,6	250 965 144	2
Storebrand Indeks - Norge	77 638	134 564 581,0	168 603 304	2
Alfred Berg Aktiv	49 322	85 627 836,2	110 952 413	2
Nordea Stabile Aksjer Global	43 952	140 000 000,0	149 142 389	2
Danske Invest Norske Aksjer Institusjon I	13 321	110 000 000,0	120 181 714	2
Sum norske fondsandeler		**1 006 513 988**	**1 135 780 863**	
Sum norske fondsandeler		**1 009 682 568**	**1 139 233 536**	
Utenlandske fondsandeler				
Storebrand International Private Eq 18 Class B-2	22 233 066	18 750 000	30 704 249	3
Storebrand International Private Eq 19 Class B-2	17 914 036	21 250 000	29 244 076	3
Storebrand International Private Equity 16 Ltd - Class B-1	8 525 697	8 582 942	20 383 879	3
Storebrand International Private Equity 17 Ltd - Class B-1	9 169 368	9 916 935	21 466 330	3
Storebrand International Private Equity Fund 13 B-1	2 948 105	4 997 550	15 722 073	3
Storebrand International Private Equity VIII Ltd B-5	38 458	120 747	224 625	3
Storebrand International Private Equity X Ltd B-5	91 850	156 503	241 125	3
Storebrand International Private Equity XI Ltd B-5	1 959 369	3 415 376	9 063 914	3
Storebrand International Private Equity XII Ltd B-5	2 021 852	4 359 517	10 000 194	3
Cubera International Private Equity 20 Class B-2	4 500 000	36 671 805	43 181 486	3
Cubera International Private Equity 21 Class B-2	5 000 000	28 068 075	30 390 626	3
Cubera International Private Equity 22 Class B-2	5 000 000	2 482 125	2 481 089	3
SGA Global Equity Growth Fund Class L	125 106	140 000 000	139 386 141	3
T. Rowe Price Global Value Equity Fund Class I10	926 634	120 000 000	122 397 023	3
AKO Global Long-only - C1 NOK (Hdg)	121 318	150 448 808	144 630 399	3
Arctic Norwegian Value Creation D	71 683	110 000 000	118 848 604	3
Sum utenlandske fondsandeler		**659 220 383**	**738 365 833**	
Totalt aksjer og aksjefondsandeler		**1 668 902 951**	**1 877 599 369**	

Beskrivelse av nivåene	**Nivå**
Aktiv marked	1
Avledet av aktiv marked	2
Ikke aktiv marked	3

6.4.1 Aksjer og andeler (inkl. aksjer og andeler målt til kost)	Kollektivportefølje	1 877 599 369
Sum		**1 877 599 369**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

NOTE 9: RENTEBÆRENDE VERDIPAPIRER

Rentebærende verdipapirer	Antall	Anskaffelses kost	Virkelig verdi	Nivå
Alfred Berg Likviditet Pluss Classic	36 958	3 810 416	3 771 145	2
Barings European Loan Fund Tranche B (NOK)	369 637	44 919 176	48 352 242	2
Capital Four Invest European Loan & Bond Fund Class E NOK Hedge	408 268	46 389 428	48 641 728	2
Storebrand Norsk Kreditt IG B	412 364	433 270 048	405 116 718	2
Storebrand Kort Kreditt IG	20 860	213 486 807	212 373 964	2
Nordea FRN Kreditt	93 040	97 637 057	95 370 281	2
Alfred Berg Nordic Investment Grade Mid- Duration Inst	522 511	49 975 855	49 569 337	2
Alfred Berg Nordic Inv. Grade Inst	4 098 262	429 243 812	410 255 255	2
DnB High Yield D (Obl-HY)	62 658	68 326 336	63 143 958	2
DnB Obligasjon B	39 577	405 228 828	380 570 564	2
Bluebay Global High Yield ESG I NOK Acc.	82 146	100 100 505	89 498 707	2
Muzinich Asia Credit Opp HDG NOK (EMD)	915 868	108 932 832	87 364 608	2
Pimco Global Bond ESG Fund NOK	25 377 816	250 727 000	256 569 719	2
T. Rowe Price Global Aggregate Bond Fund NOK	2 915 941	250 727 000	253 307 793	2
Sum		**2 502 775 099**	**2 403 906 019**	

Rentebærende verdipapirer i selskapsporteføljen	Antall	Anskaffelses kost	Virkelig verdi	Nivå
Storebrand Norsk Kreditt IG B		222 547 217	209 973 024	2
Storebrand Likviditet		180 876 170	180 413 102	2
Sum		**403 423 387**	**390 386 126**	

Beskrivelse av nivåene	Nivå
Aktivt marked	1
Avledet av aktiv marked	2
Ikke aktiv marked	3

2.4.2 Rentebærende verdipapirer	Selskapsportefølje	390 386 126
6.4.2 Rentebærende verdipapirer	Kollektivportefølje	2 403 906 019
Sum		**2 794 292 145**

For det enkelte rentepapir er det beregnet effektiv rente basert på papirets observerte markedskurs. For rentepapirer uten observerte markedskurser er effektiv rente beregnet på grunnlag av rentebindingstid og klassifisering av det enkelte papir m.h.t. likviditet og kredittrisiko. Sammenvektingen til gjennomsnittlig effektiv rente for totalbeholdningen er gjort med det enkelte papirs andel av total renteføl somhet som vekter.

Obligasjoner og sertifikater er verdsatt til børskurs, offentlig kursliste eller siste kjente omsetningsverdi.
Virkelig verdi inkluderer opptjente ikke forfalte renter

NOTE 10: FINANSIELLE DERIVATER

Finansielle derivater klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld	Netto nominelt volum	Brutto nominelt volum	Markedsverdi	Nivå
Sum rentederivater	**0**	**0**	**0**	
Sum valutaderivater	**0**	**0**	**0**	
Sum derivater	**0**	**0**	**0**	

2.4.4 Finansielle derivater	Selskapsportefølje	0
6.4.4 Finansielle derivater	Kollektivportefølje	0
16.1 Finansielle derivater		0

Finansielle derivater er knyttet til underliggende størrelser som ikke balanseføres. For å kvantifisere omfanget av derivater refereres det til nominelt beløp (volum). Nominelt beløp beregnes ulikt for ulike typer finansielle derivater og er et uttrykk for omfang og risiko i derivat-posisjonene. Brutto nominelt beløp gir et uttrykk for omfanget, mens netto nominelt beløp gir et bilde av derivatets risikoposisjon.
Pensjonskassen har ingen finansielle derivater per 31.12.2022.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

NOTE 11: IAS19 – PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSER

PENSJONSKOSTNADER INKL. AGA	2022	2021
Nåverdi av årets opptjening	254 797	238 549
Administrasjonsomkostning	7 586	8 041
Arbeidsgiveravgift – Pensjonskostnad	36 996	34 769
Resultatført planendring inkl aga	0	0
Resultatført pensjonskostnad inkl. aga og adm	**299 379**	**281 359**

NETTO FINANSKOSTNAD	2022	2021
Rentekostnad	53 484	39 280
Forventet avkastning	-30 906	-21 615
Forvaltningsomkostning	16 586	13 646
Netto rentekostnad	39 164	31 311
Arbeidsgiveravgift – Netto rentekostnad	5 522	4 415
Netto rentekostnad inkl. aga	**44 686**	**35 726**

ESTIMATAVVIK PENSJONER VIA OCI	2022	2021
Aktuarielt tap (gevinst)	272 071	51 890
Arbeidsgiveravgift	38 362	7 316
Aktuarielt tap (gevinst) inkl. aga OCI	**310 433**	**59 206**
Samlet pensjonskostnad inkl. alle 3 komponenter	**654 498**	**376 291**

PENSJONSFORPLIKTELSE	31.12.2022 BESTE ESTIMAT	31.12.2021 BESTE ESTIMAT
Brutto påløpt pensjonsforpliktelse	3 157 774	2 560 165
Pensjonsmidler	1 771 195	1 530 232
Netto forpliktelse før aga	1 386 579	1 029 933
Arbeidsgiveravgift	195 508	145 221
Brutto påløpt forpliktelse inkl aga	3 353 282	2 705 386
Netto forpliktelse inkl. aga	1 582 087	1 175 154
Planendring inkl aga	-	-
Netto forpliktelse før planendring inkl. aga	**1 582 087**	**1 175 154**

FORUTSETNINGER	31.12.2022	31.12.2021
Diskonteringsrente	3,00 %	1,90 %
Lønnsvekst	3,50 %	2,75 %
G-regulering	3,25 %	2,50 %
Pensjonsregulering	2,48 %	1,73 %
Forventet avkastning	3,00 %	1,90 %
Agasats	14,10 %	14,10 %

Beregning er utført av KLP Forsikringsservice AS og det er benyttet økonomiske forutsetninger som anbefalt fra Norsk Regnskapsstiftelse.
Beregningen er utført for personen som er fast ansatt.

Pensjonsytelsen følger av vilkår for Asker kommunale pensjonskasse. Ansatte i pensjonskassen er sikret en brutto pensjon på 66 % av sluttlønn opp til 12G ved full opptjening (30 år), før levealdersjustering av ytelsen.

NOTE 12: UTLÅN TIL ANSATTE
Ingen ansatte har lån i pensjonskassen.

NOTE 13: INVESTERINGSEIENDOM
Asker kommunale pensjonskasse eier fem eiendommer. Verditakst er foretatt av Newsec AS.

Knud Askers vei 24 (Gnr. 2 Bnr. 261 seksj. nr. 5 i Asker) ligger midt i Asker sentrum med enkel adkomst fra E18, samt kort vei til all offentlig kommunikasjon. Servicetorget har tilhold i snr. 5. Kjøpesenteret Trekanten disponerer resten av bygget, som fremstår som meget godt vedlikeholdt utvendig og innvendig. Servicetorget har kundemottak/kontorer/arkiv i 3. etg (etasjen ligger med inngang fra bakkeplan på øvre del av bygget). I 4 etasje er det kontorer/møterom/kantine. I 5. etg er det kun teknisk rom.

Erteløkka 7 og 9 (Gnr. 50. Bnr. 417 & 418 i Asker) er et moderne kontorbygg over 4. etasjer. Bygget ligger sentralt til med gode adkomstforhold for kollektivtransport. Eiendommen består hovedsakelig av kontorarealer, samt parkeringskjeller over to plan. Det er god standard både utvendig og innvendig i alle etasjene i bygget. Arealene brukes til NAV kundesenter og kontorvirksomheten deres.

Gamle Borgenvei 4-6 (Gnr. 5 Bnr. 82 i Asker) består av 3 etasjer og er utvendig belagt med betongplater og vinduer er av varierende kvalitet. Bygget bærer preg av eldre standard og vedlikeholdsetterslep. Påbygg på østsiden av bygget for varelevering/kjøreporter oppført i nyere tid. Hoveddelen av 1. etasje inneholder industrikjøkken/produksjon hvor en cateringbedrift holder til, ellers er det kontorer av eldre/utidsmessig standard. 2. etasje inneholder produksjonslokaler for vernet bedrift, eldre standard. 3. etasje er oppgradert i 2014 og benyttes til kontorer for Asker kommune. Bygget ligger langs E18 og har enkel av- og påkjøring til E18, men ligger ikke i nærheten av offentlig kommunikasjon.

Fredtunveien 5 (Gnr. 52, Bnr. 1, 1386 Asker) Asker- og Bærum Brannvesen disponerer hele eiendommen som ligger sentralt i Asker med enkel av- og påkjøring til E18. Eiendommen inneholder hovedsakelig garasje for utrykningsbiler med verksteder, samt utstyrsgarderober i hele 1 etasje. Utover dette er det stort sett kontorer og soveromsavdeling i 2. og 3. etasje. Godt vedlikeholdt bygg både innvendig og utvendig. Oppgradert og vedlikeholdt etter behov og ved endring av rutiner/krav.

Asker rådhus, Knud Asker vei 25 (Gnr. 2, Bnr. 16, 1383 Asker) er oppført i betong tidlig på 1960-tallet og fremstår som godt vedlikeholdt innvendig. Rådhuset er tegnet av arkitekter Lund og Slaatto, innviet og tildelt Betongprisen for fremragende arkitektur i 1964. Tomtestørrelsen er på ca. 13 800 m2 og inkluderer utendørs parkering. Eiendommen ble overført til pensjonskassen i desember 2019, og leies fra og med 1.1.2020 ut til Asker kommune.

	Knud Askers vei 24	Erteløkka 7-9	Gamle Borgenvei 4-6	Fredtunveien 5	Asker rådhus Knud Askers vei 25	Sum
Inngående balanse	63 000 000	147 000 000	39 000 000	41 000 000	165 000 000	455 000 000
Årets tilgang / avgang	0	0	0	0	0	0
Justering til virkelig verdi	-5 000 000	-9 000 000	-3 000 000	0	0	-17 000 000
Andre endringer	0	0	0	0		0
Utgående balanse	**58 000 000**	**138 000 000**	**36 000 000**	**41 000 000**	**165 000 000**	**438 000 000**

2.1.1 Investeringseiendommer	Selskapsportefølje	165 000 000
6.1.1 Investeringseiendommer	Kollektivportefølje	273 000 000
Sum		**438 000 000**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

NOTE 14: VIRKELIG VERDI HIERARKI

Pensjonskassen klassifiserer virkelig verdi målinger ved å bruke et virkelig verdi hierarki som reflekterer signifikansen av grunnlaget/kilder som brukes i utarbeidelsen av målingene. Virkelig verdi hierarkiet har følgende nivåer:

Nivå 1: grunnlag for virkelig måling er noterte priser (ujusterte) i aktive/likvide markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser.
Nivå 2: grunnlag for virkelig verdi måling er annet enn noterte priser inkludert i Nivå 1 som er observerbare for eiendelen eller forplikteIsen, enten direkte (dvs. som priser) eller indirekte (dvs. utledet fra priser).
Nivå 3: grunnlag for virkelig verdi måling for eiendelen eller forpliktelsen som ikke er basert på observerbare markedsdata (ikke observerbar kilde).

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet				
Aksjer og andeler (inkl. aksjer og andeler målt til kost)	0	799 844 963	1 077 754 406	1 877 599 369
Rentebærende papirer	0	2 794 292 145	0	2 794 292 145
Utlån og fordringer	80 686 350	0	0	80 686 350
Sum	**80 686 350**	**3 594 137 108**	**1 077 754 406**	**4 752 577 864**

NOTE 15: INNSKUTT EGENKAPITAL

Spesifikasjon av innskutt egenkapital	
Antall innskuddsbevis	7
Kontantinnskudd 1	70 000 000
Tinginnskudd (4 eiendommer)	172 500 000
Tinginnskudd (1 eiendom)	145 000 000
Kontantinnskudd 2	60 000 000
Sum innskutt egenkapital pr. 31.12	**447 500 000**

NOTE 16: KAPITALAVKASTNINGSRENTE

	2022	2021	2020	2019	2018
Kapitalavkastningsrente rente etter Dietz formel	1,99 %	4,90 %	3,00 %	4,62 %	4,32 %
Verdijustert kapitalavkastningsrente	-4,75 %	9,67 %	5,31 %	9,75 %	0,24 %
Verdijustert kapitalavkastningsrente på selskapsporteføljen	0,60 %	3,80 %	4,78 %	4,36 %	3,99 %

NOTE 17: RESULTATANALYSE

	2022	2021
Finansinntekter	-266 157 405	482 549 683
Garantert rente premiereserve	99 095 223	93 221 206
Garantert rente premiefond	3 260 376	6 429 703
Avkastning premiefond utover den garanterte	0	14 788 317
Avkastning risikoutjevningsfond	-784 721	1 001 145
Avkastningsresultat	**-367 728 283**	**367 109 312**
Samlet premie til administrasjonsresultat	35 339 314	30 786 709
Herav til administrasjonsreserve	-8 871 049	8 377 498
Faktiske omkostninger	-24 790 126	25 504 855
Administrasjonsresultat	**1 678 139**	**-3 095 644**
Risikoresultat	**13 366 958**	**20 186 721**
Herav risikoresultat Død	-586 264	-3 069 155
Herav risikoresultat Opplevelse	1 755 261	14 367 582
Herav risikoresultat Uførhet	12 425 961	9 087 794
Herav Reassuranseresultat	-228 000	-199 500

NOTE 18: ANTALL ANSATTE

	2022	2021
Antall ansatte	1	1

NOTE 19: GODTGJØRELSE TIL STYRET OG DAGLIG LEDER.

	Utbetalt i 2022
Daglig leder	1 265 372
Styret:	
Åmund Tobias Lunde	195 085
Kari Østerud	111 477
Kirsti Kierulf	83 608
Anders Tobias Utne	83 608
Stian Roquist	83 608
Gunn Kindberg	83 608
Rolf Inge Brakstad	83 608

Daglig leder har ikke har avtale om sluttvederlag.
Ingen av styrets medlemmer eller daglig leder har lån, forskuddsbetalinger eller sikkerhetsstillelse i pensjonskassen.

NOTE 20: TILSTREKKELIGHETSTEST
Aktuar vurderer grunnlaget for de forsikringsmessige avsetninger som tilstrekkelig og avsatt i henhold til lov og forskrifter.

NOTE 21: GJENFORSIKRING
I 2021 ble avtale tegnet for tidsperioden 1.1.2022-31.12.2023. Kapasiteten er 150 mill. kr med egenregning på 5 mill. kr.

NOTE 22: FORUTSETNINGENE FOR FORSIKRINGSFORPLIKTELSENE
For dødelighet og sivilstandselementer er benyttet det forsikringstekniske beregningsgrunnlaget K2013 fastsatt av Finanstilsynet med utgangspunkt i en utredning fra Finans Norge.
For uførhet er det benyttet et eget grunnlag, KFSU2015, basert på uføreerfaringene i årene 2011-2013 i pensjonskasser med KLP Forsikringsservice som aktuar.
Gjennomsnittlig grunnlagsrente var 2,15 prosent pr. 31.12.2022. Premiefondet er i regnskapsåret tilført en rente på 1.5 prosent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

NOTE 23: ENDRINGER I FORSIKRINGSFORPLIKTELSENE

	Premiereserve mv.	Tilleggsavsetning	Kursreguleringsfond	Bufferfond	Premiefond	**Totalt**
1. Inngående balanse	4 245 654 186	631 064 878	495 002 949	0	157 949 269	5 529 671 282
2. Resultatførte endringer i forsikringsforpliktelser						
2.1 Netto resultatførte avsetninger (resultatpost 6 samt del av resultatpost 5.2.1)	408 502 225	0	0	-341 339 451	3 260 376	70 423 151
2.2 Overskudd på avkastningsresultatet (resultatpost 8.1)	0	0	0	0	0	0
2.3 Risikoresultat tilordnet forsikrings-kontraktene (resultatpost 8.2)	0	0	0	0	6 683 479	6 683 479
Sum resultatførte endringer i forsikringsforpliktelser	408 502 225	0	0	-341 339 451	9 943 855	77 106 630
3. Ikke resultatførte endringer i forsikringsforpliktelser						
3.1 Overføringer mellom fond*	0	-631 064 878	-495 002 949	1 008 834 660	117 233 167	0
3.2 Overføringer til/fra selskapet	0	0	0	0	-199 882 273	-199 882 273
Sum ikke resultatførte endringer i forsikringsforpliktelser	0	-631 064 878	-495 002 949	1 008 834 660	-82 649 106	**-199 882 273**
4. Utgående balanse	**4 654 156 411**	**0**	**0**	**667 495 209**	**85 244 018**	**5 406 895 639**

Summen i bufferfondet (1 008 MNOK) kommer fra tilleggsavsetning (631 MNOK) og kursreguleringsfond (495 MNOK), og er etter overføring av 117 MNOK til premiefond.
Overføringen til premiefondet skyldes avslag fra Finanstilsynet på søknad om disponering til tilleggsavsetning i årsregnskapet for 2021.

NOTE 24: BESTAND, ANTALL MEDLEMMER

	Asker kommune	**Asker kommunale pensjonskasse**	**Askerbadet KF**	**Totalt**
Antall aktive medl (ekskl uføre)	6 519	1	47	**6567**
Antall pensjonister	3 825	0	2	**3827**
herav uførepensjonister	787	0	1	**788**
herav alderspensjonister	2 699	0	1	**2700**
herav ektefellepensjonister	315	0	0	**315**
herav barnepensjonister	24	0	0	**24**
Sum av antall aktive (eksl uføre) og pensjonister	**10 344**	**1**	**49**	**10 394**

NOTE 25: FORSIKRINGSMESSIGE AVSETNINGER

	Kollektive ordninger	**Oppsatte rettigheter**	**Sum**
Premiereserve mv.	4 654 156 411	0	4 654 156 411
Bufferfond	667 495 209	0	667 495 209
Premiefond	85 244 016	0	85 244 016
Kursreguleringsfond	0	0	0
Sum	**5 406 895 637**	**0**	**5 406 895 637**

NOTE 26: PREMIEFOND FORDELT PR SELSKAP

Premiefond fordelt per enhet:	**Asker kommune**	**Asker kommunale pensjonskasse**	**Askerbadet KF**	**Totalt**
Inngående balanse	157 384 139	54 909	510 221	157 949 269
Innbetalinger	33 864	82 412	1 451	117 727
Frigjorte tilleggsavsetninger tilbake til premiefond*	117 069 977	35 827	127 363	117 233 167
Garantert rente	3 248 695	2 091	9 589	3 260 375
Overføring				0
Uttak fra premiefond	-200 000 000			-200 000 000
Årets resultat tilført premiefond	6 648 016	3 410	32 053	6 683 479
Utgående balanse	84 384 691	178 649	680 677	85 244 017

*Beløpet knytter seg til disponering til tilleggsavsetninger i årsregnskapet 2021, etter søknad til Finanstilsynet om anledning til å overstige regelverkets grense for tilleggsavsetninger pr. 31.12.2021. Finanstilsynet avslo senere i 2022 denne søknaden, og beløpet har blitt overført til premiefond.

	2022	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Premiefond	85 244 016	157 949 270	302 510 992	27 724 452	56 317 230
Årets premie (premietilskudd)	554 062 942	555 141 564	434 984 499	256 207 130	230 341 079
Premiefondets størrelse i forhold til årets premie	0,15	0,28	0,70	0,11	0,24
Premiefondet i % av ordinær premie	15,39 %	28,45 %	69,55 %	10,82 %	0

Premiefondets anvendelse de siste 3 år

	2022	**2021**	**2020**
Inngående balanse	157 949 269	302 510 992	27 724 452
Innbetalinger	117 727		
Resultatførte endringer	0	3 036 860	303 890 316
Garanterte renter	3 260 375	3 364 251	988 917
Overføring	0	142 426	9 641 286
Justering av premiefond knyttet fjoråret	117 233 167	24 013 062	
Uttak fra premiefond	-200 000 000	-200 000 000	-40 233 382
Resultatdisponering (til/fra fond)	6 683 479	24 881 678	499 403
Utgående balanse	**85 244 017**	**157 949 269**	**302 510 992**

NOTE 27: SOLVENSMARGIN

Beløp i 1000 kr	**2022**	**2021**
Solvensmarginkrav		
Kollektiv tjenestepensjon	209 510	193 882
Etterlattepensjon	0	0
Uførepensjon og premiefritak	0	0
Sum solvensmarginkrav	**209 510**	**193 882**
Ansvarlig kapital		
Innskutt egenkapital	447 500	447 500
Opptjent egenkapital	145 636	145 636
Fradrag urealiserte gevinster selskapsportefølje	-35 533	-306
Kjernekapital	557 603	592 830
Ansvarlig lånekapital som medregnes	0	0
Sum netto ansvarlig kapital	**557 603**	**592 830**
Beløp i 1000 kr	**2 022**	**2 021**
Netto ansvarlig kapital iht solvensmarginregelverket	557 602	0
Tilleggsavsetninger / bufferfond (50 %)	333 748	315 532
Risikoutjevningsfond (50 %)	11 479	8 530
Solvensmarginkapital	**902 829**	**916 892**
Overskudd solvensmarginkapital	**693 319**	**723 009**
Kapital i prosent av krav	**430,9 %**	**472,9 %**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

NOTE 28: TYPE PENSJONSORDNING.

Pensjonsordningen er en offentlig kollektiv pensjonsordning som følger forsikringsvilkårene og vedtekter for offentlige tjenestepensjonsordninger (TPO) avtalt i Hovedtariffavtalen for kommunal sektor og nærmere beskrevet i SGS 2020.
Til og med 2019 var pensjonsordningen en sluttlønnsbasert ytelsesordning for alle arbeidstakere.
Fra og med 2020 er det innført opptjening i en livslønnsbasert ytelsesordning for alle arbeidstakere født fra og med 1.1.1963.
Arbeidstakerne bidrar med 2 % av sin lønn i premien til pensjonsordningen.

NOTE 29: BESKRIVELSE AV PENSJONSYTELSENE

Alderspensjonen fra sluttlønnsordningen samordnes med alderspensjonen fra folketrygden til samlet 66 % av sluttlønnen ved 67 år dersom opptjeningen har vært minst 30 år.
Pensjonen leveraldersjusteres.
Uførepensjonen, ektefellepensjonen og barnepensjonen er nettopensjoner som kommer i tillegg til tilsvarende pensjoner fra folketrygden.
Fulle pensjoner forutsetter 30 års opptjening ved 67 år. Uførepensjonen beregnes som min(25 % G, 6 % Lønn) + 3 % min(Lønn, 6G) + 69 % max(min (Lønn – 6G, 6G), 0).
Her står G for folketrygdens grunnbeløp og min/max for minimum/maksimum av størrelsene i parentesen.
Ektefellepensjonen beregnes i hovedsak som 9 % av avdødes pensjonsgrunnlag. Særskilte regler gjelder for reduksjon av ektefellepensjonen utifra gjenlevendes inntekt eller pensjon.
Barnepensjonen beregnes som 15 % av avdødes pensjonsgrunnlag. Barnepensjon kan utbetales til barnet fyller 21 år.
Arbeidstakere født etter 1.1.1963 vil motta alderspensjon fra den nye pensjonsordningen,
og etter en oppsatt pensjonsrett i den gamle ordningen dersom de har pensjonsopptjening før 1.1.2020.

Pensjonskassen administrerer pensjonsordningen til Asker kommune.
Fra 2020 har pensjonskassen Asker kommune, Askerbadet KF og seg selv som kunder.

NOTE 30: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

	Type transaksjon	Beløp
Innbetalt fra:		
Asker kommune	Premie	345 878 890
Asker kommune	Husleie	23 866 102
Asker kommune	Årlig tilskudd OFA, sikringsordningen, osv.	1 763 664
Asker kommune	Kontingent til pensjonskontoret	164 609

NOTE 31: UTBETALTE PENSJONER

	2022	2021
Alderspensjon	156 771 432	144 463 829
Ektefelle- og samboerpensjon	14 762 974	14 372 993
Uførepensjon	27 949 959	27 093 484
Barnepensjon	699 650	841 544
Mottatte refusjonspenger	-36 073 180	-29 920 246
Utbetalte refusjonspenger	0	0
Pensjon utbetalt av andre	-3 177 583	0
AFP	22 907 905	21 324 194
Sum	**183 841 157**	**178 175 798**

NOTE 32: STRESSTEST

For å investere i aksjer og obligasjoner er det påkrevet at pensjonskassen er i besittelse av finansiell bufferkapital for å motstå store markedssvingninger. Bufferkapitalen basert på stresstest I pr. 31.12 består av følgende elementer :

	2022	2021
Samlet kapitalkrav for markedsrisiko	1 002 401 578	1 275 714 160
Samlet kapitalkrav for livsforsikringsrisiko	247 436 157	275 955 243
Samlet kapitalkrav for motpartsrisiko	10 481 554	3 971 420
Sum kapitalkrav før korrelasjonseffekt	1 260 319 289	1 555 640 823
Samlet tapspotensial før operasjonell risiko	1 093 941 843	1 372 120 569
Operasjonell risiko	22 804 103	23 269 535
Justering for den tapsabsorberende evnen til utsatt skatt	-167 511 892	-209 308 516
Samlet risiko	**949 234 054**	**1 186 081 588**
Pensjonskassens soliditetssituasjon viser pr 31.12		
Ansvarlig kapital/Bufferkapital	1 447 247 920	1 942 424 686
Overskudd/underskudd av ansvarlig kapital	**498 013 866**	**756 343 098**
Solvenskapitaldekning/Bufferkapitalutnyttelse	**152 %**	**164 %**

NOTE 33: Finansiell risiko

Forvaltningen av pensjonskassens formue skal sette pensjonskassen i stand til å oppfylle forsikringsforpliktelsene og dekke de årlige minimumskrav til rente på pensjonsmidlene.
Innenfor pensjonskassens egne risikorammer og de til enhver tid gjeldende rammebetingelser skal forvaltningen søke å gi pensjonskassen høyest mulig langsiktig avkastning.
Forvaltningen av pensjonskassens formue besluttes av pensjonskassens styre, og skjer i henhold til pensjonskassens kapitalforvaltningsstrategi. Strategien revideres årlig.

Pensjonskassens forvaltning vektlegger investeringenes sikkerhet, risikospredning, likviditet og avkastning.
Pensjonskassens formue er gjennom fondsinvesteringer plassert i norske og internasjonale aksjer, norske og internasjonale rentebærende papirer.
Pensjonskassen eier fem eiendommer i Asker og tre plasseringer i norske eiendomsfond. Pensjonskassen løper aksjerisiko, renterisiko, kredittrisiko og valutarisiko.

Pensjonskassens rådgiver Grieg Investor utarbeider månedlige rapporter til styret om status og utvikling for pensjonskassens formue.
Pensjonskassen utarbeider hvert kvartal en stresstest av sine investeringer etter Finanstilsynets mal. Pensjonskassen rapporterer stresstest til Finanstilsynet etter hvert halve og hele år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
76D19C14C1914E0CB912FC6820EE3DBE

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til styret i Asker kommunale pensjonskasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Asker kommunale pensjonskasse som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling av endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon
Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: Y7J05-SIF2I-SEIEF-AL7CO-V47E8-AZEC4

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 28. mars 2023
Deloitte AS

Gry Kjersti Berget
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y7J05-SIF2I-SEIEF-AL7CO-V47E8-AZEC4

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gry Kjersti Berget
Statsautorisert revisor
Serienummer: 9578-5995-4-188360
IP: 77.16.xxx.xxx
2023-03-28 10:24:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y7J05-SIF2I-SEIEF-AL7CO-V47E8-AZEC4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Sak 48/22:
Pensjonskassens vedtekter fra 2023

Styremøte: 6. desember 2022
Saksbehandler: Knut Håkon Brox

Oppdatering av kapittel 1
Forslag til nye vedtekter for pensjonskassen legges fram fordi pensjonskassens konsernenhet Askerbadet KF opphører som selvstendig foretak fra 1.1.2023, og vedtektene skal inneholde en oversikt over alle foretaksmedlemmene av pensjonskassen, som fra 1.1.2023 kun er Asker kommune og pensjonskassen selv.

Pensjonskassens forsikringsavtale med Askerbadet KF utløper 31.12.2022, og Askerbadets midler og forpliktelser under denne avtalen overtas av Asker kommune under kommunens forsikringsavtale med pensjonskassen.

I forslagets pkt. 1-3 er derfor siste avsnitt endret fra

Pensjonskassen har tre konsernenheter; Asker kommune, Askerbadet KF og Asker kommunale pensjonskasse. De ansatte i Askerbadet KF og Asker kommunale pensjonskasse er omfattet av samme pensjonsordning som de ansatte i Kommunen.

i gjeldende vedtekter, til

Pensjonskassen har to konsernenheter; Asker kommune og Asker kommunale pensjonskasse. Den ansatte i Asker kommunale pensjonskasse er omfattet av samme pensjonsordning som de ansatte i Kommunen.

Oppdatering av kapittel 3
Pensjonskassen har ifm. implementeringen av tjenestepensjonsdirektivet IORP II i norsk lovgivning for pensjonskasser f.o.m. 1.1.2023 inngått avtaler om intern revisor, risikostyringsfunksjonen og aktuarfunksjonen. Vedtektene foreslås oppdatert med synliggjøring av disse nye, lovpålagte kontrollfunksjonene for pensjonskassen.

Forslagets kapittel 3 er derfor endret fra

Kapittel 3 Aktuar og revisor m.m.

§ 3-1 Aktuar

Pensjonskassens styre inngår avtale med en aktuar, et aktuarkonsulentfirma eller et livsforsikringsselskap som utfører de nødvendige forsikringstekniske beregninger for Pensjonskassen. Vedkommende skal være godkjent av Finanstilsynet som Pensjonskassens ansvarshavende aktuar.

Aktuaren skal melde Pensjonskassens forsikringstekniske beregningsgrunnlag til Finanstilsynet, og har ansvar for å vurdere Pensjonskassens behov for gjenforsikring.

Vesentlige spørsmål av forsikringsmessig art skal forelegges aktuaren.

§ 3-2 Revisor

Kommunen skal oppnevne statsautorisert eller registrert revisor som revisor for Pensjonskassen. Vedkommende kan ikke være medlem, pensjonsberettiget eller styremedlem i Pensjonskassen.

§ 3-3 Forsikringsavtale

Regelverket for pensjonsordningen skal fastsettes gjennom særskilt forsikringsavtale inngått mellom Pensjonskassen og Kommunen.

Avtalen skal være i samsvar med de forpliktelsene Kommunen har etter bestemmelsene i Hovedtariffavtalens Vedlegg 5 – Vedtekter for tjeneste-pensjonsordning – TPO.

i gjeldende vedtekter, til

Kapittel 3 Aktuar, revisor og risikostyringsfunksjon

§ 3-1 Aktuar og aktuarfunksjon

Pensjonskassens styre inngår avtale med en aktuar, et aktuarkonsulentfirma eller et livsforsikringsselskap som utfører de nødvendige forsikringstekniske beregninger for Pensjonskassen.

Aktuaren skal melde Pensjonskassens forsikringstekniske beregningsgrunnlag til Finanstilsynet, og har ansvar for å vurdere Pensjonskassens behov for gjenforsikring.

Vesentlige spørsmål av forsikringsmessig art skal forelegges aktuaren.

Pensjonskassens styre inngår avtale med en aktuar, et aktuarkonsulentfirma eller et livsforsikringsselskap om Pensjonskassens uavhengige aktuarfunksjon, som skal kontrollere Pensjonskassens utøvende aktuarfunksjon og avlegge rapport til styret minst en gang årlig.

Pensjonskassens styre skal se til at aktuarfunksjonen ivaretas av en kompetent og egnet ansatt hos oppdragstager.

§ 3-2 Valgt revisor og intern revisor

Kommunen skal oppnevne statsautorisert eller registrert revisor som revisor for Pensjonskassen. Vedkommende kan ikke være medlem, pensjonsberettiget eller styremedlem i Pensjonskassen.

Pensjonskassens styre inngår avtale med et revisjonsfirma om gjennomføring av Pensjonskassens uavhengige internrevisjon. Leder for internrevisjonen skal avgi rapport til styret om risikostyringen og internkontrollen i Pensjonskassen minimum én gang pr. år.

§ 3-3 Risikostyringsfunksjon

Pensjonskassens styre inngår avtale om ivaretagelse av Pensjonskassens uavhengige risikostyringsfunksjon, som skal påse at all risiko knyttet til pensjonskassens virksomhet er identifisert, målt, styrt og overvåket.

Risikostyringsfunksjonen rapporterer til styret, og utarbeider pensjonskassens egenvurdering av risiko (ORA) sammen med styret minst en gang årlig.

§ 3-4 Forsikringsavtale

Regelverket for pensjonsordningen skal fastsettes gjennom særskilt forsikringsavtale inngått mellom Pensjonskassen og hvert enkelt medlemsforetak; Asker kommune og Asker kommunale pensjonskasse.

Avtalen skal være i samsvar med de forpliktelsene medlemsforetakene har etter bestemmelsene i Sentral generell særavtale om pensjon i kommunal sektor (SGS 2020).

Det foreslås ellers ingen endringer. Etter styrets vedtak vil nye vedtekter bli lagt fram for Finanstilsynet.

I vedtektenes pkt. 2-5 står at kommunen skal orienteres om foreslåtte vedtektsendringer. Siden de foreslåtte endringene i dokumentet, utover kommunens egen disposisjon (Askerbadet), utelukkende utgjør oppdateringer om lovpålagte, interne kontrollfunksjoner, oppfattes det i dette tilfellet tilstrekkelig å meddele kommunen de endrede vedtektene etter styrets vedtak.

Vedlegg: Forslag til nye vedtekter

Forslag til vedtak:
Styret vedtar forslaget til nye vedtekter som pensjonskassens vedtekter fra 1.1.2023.

List of Signatures

Pensjonskassens vedtekter fra 2023, signert.pdf

Name	Method	Signed at
Lunde, Åmund Tobias	BANKID	2022-12-07 11:33 GMT+01
Roquist, Stian	BANKID	2022-12-07 08:04 GMT+01
Brakstad, Rolf Inge	BANKID_MOBILE	2022-12-07 06:43 GMT+01
Kierulf, Kirsti	BANKID_MOBILE	2022-12-06 22:02 GMT+01
Utne, Anders Tobias	BANKID	2022-12-06 15:45 GMT+01
Kindberg, Gunn	BANKID	2022-12-12 08:55 GMT+01
Østerud, Kari	BANKID_MOBILE	2022-12-09 08:12 GMT+01

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 9C0E84F4E11C45F3AB92122D509FEA77

VEDTEKTER

FOR

ASKER KOMMUNALE PENSJONSKASSE

Vedtatt 9.10.2014, godkjent av Finanstilsynet 26.11.2014, i kraft fra 1.1.2015.

Sist endret 6.12.2022, i kraft fra 1.1.2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
9C0E84F4E11C45F3AB92122D509FEA77

Innhold

Kapittel 1 Alminnelige bestemmelser 3
§ 1-1 Firma og forretningskontor 3
§ 1-2 Rettsstilling 3
§ 1-3 Virksomhet 3
§ 1-4 Kapitalforhold 3
Kapittel 2 Pensjonskassens organer og deres oppgaver 4
§ 2-1 Oppnevnelse av styre 4
§ 2-2 Styrets møter 4
§ 2-3 Firma 4
§ 2-4 Styrets oppgaver 5
§ 2-5 Vedtekter 5
§ 2-6 Daglig leder 5
§ 2-7 Kapitalforvaltning 6
Kapittel 3 Aktuar, revisor og risikostyringsfunksjon 6
§ 3-1 Aktuar og aktuarfunksjon 6
§ 3-2 Valgt revisor og intern revisor 6
§ 3-3 Risikostyringsfunksjon 7
§ 3-4 Forsikringsavtale 7
Kapittel 4 Årsoppgjør 7
§ 4-1 Årsregnskap og årsberetning 7
§ 4-2 Utbytte av grunnkapital mv. 7
Kapittel 5 Informasjon 7
§ 5-1 Informasjon 7
Kapittel 6 Sammenslåing, deling, opphør og avvikling 8
§ 6-1 Sammenslåing, deling og opphør 8
§ 6-2 Avvikling 8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
9C0E84F4E11C45F3AB92122D509FEA77

Kapittel 1 Alminnelige bestemmelser

§ 1-1 Firma og forretningskontor

Pensjonskassens navn er Asker kommunale pensjonskasse («Pensjonskassen»).

Pensjonskassens forretningskontor er i Asker kommune.

Pensjonskassens organisasjonsnummer er 914 562 546.

§ 1-2 Rettsstilling

Pensjonskassen er en selvstendig juridisk person med egen regnskapsføring.

Pensjonskassens virksomhet og økonomiske forhold skal holdes rettslig atskilt fra Asker kommune («Kommunen») sin virksomhet og hefter ikke for dens forpliktelser.

Pensjonskassen står under tilsyn av Finanstilsynet.

§ 1-3 Virksomhet

Pensjonskassen er opprettet av Kommunen for å forvalte dens pensjonsordning for ansatte og pensjonister.

Pensjonskassens formål er å yte alderspensjon og uførepensjon til Pensjonskassens medlemmer, samt etterlattepensjon til ektefelle, registrert partner og barn i henhold til regelverket for pensjonsordningen. Pensjonskassen skal tilby fortsettelsesforsikring til medlemmer som fratrer.

Når et medlem har rett til opptjent pensjon, skal rettighetene sikres i Pensjonskassen.

Pensjonskassen har to konsernenheter; Asker kommune og Asker kommunale pensjonskasse. Den ansatte i Asker kommunale pensjonskasse er omfattet av samme pensjonsordning som de ansatte i Kommunen.

§ 1-4 Kapitalforhold

Pensjonskassen skal til enhver tid oppfylle de krav om grunnkapital, ansvarlig kapital, solvensmarginkapital og solvenskapital som gjelder etter lov av 10. april 2015 om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven) med tilhørende forskrifter.

Pensjonskassen kan oppta ansvarlig lånekapital.

Pensjonskassens grunnkapital og ansvarlige kapital kan ikke uten samtykke av Finanstilsynet settes ned eller forhøyes på annen måte enn ved fondsopplegg.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
9C0E84F4E11C45F3AB92122D509FEA77

Kapittel 2 Pensjonskassens organer og deres oppgaver

§ 2-1 Oppnevnelse av styre

Pensjonskassens øverste organ er styret. Styret skal bestå av syv medlemmer uten varamedlemmer. Daglig leder kan ikke være medlem av styret.

Kommunen utpeker fem styremedlemmer, hvorav minst to må være uten tilknytning til Pensjonskassen eller Kommunen.

To styremedlemmer utpekes av arbeidstakernes organisasjoner som representanter for Pensjonskassens medlemmer (ansatte og pensjonister). De ansattes representanter må selv være medlem av Pensjonskassen.

Styret velger selv sin leder og nestleder.

Styremedlemmene velges for inntil fire år av gangen.

Styrets honorar fastsettes av Kommunen.

§ 2-2 Styrets møter

Styret møter etter innkalling fra styrets leder. Medlem av styret eller daglig leder kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter skal innkalles med rimelig varsel og inneholde oversikt over saker som skal behandles. Daglig leder har rett og plikt til å delta i styrets møter med mindre annet er bestemt av styret i den enkelte sak.

Styret er beslutningsdyktig når minst fem av styrets medlemmer er til stede, hvorav minst en av de to uten tilknytning til Pensjonskassen eller Kommunen, jf. § 2-1 andre ledd, og minst en av de to utpekt av arbeidstakernes organisasjoner, jf. § 2-1 tredje ledd.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør styreleders stemme.

Det skal føres protokoll over styrets beslutninger.

Revisor og aktuar møter samtidig i minst to styremøter per år.

§ 2-3 Firma

Styret representerer Pensjonskassen utad og tegner dets firma.

Pensjonskassen forpliktes ved underskrift av styrets leder og daglig leder, eller ved underskrift av daglig leder og minst to av de øvrige styremedlemmene sammen.

Styret kan meddele prokura.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
9C0E84F4E11C45F3AB92122D509FEA77

§ 2-4 Styrets oppgaver

Styret skal lede Pensjonskassens virksomhet og påse at Pensjonskassens, medlemmenes (herunder pensjonistenes) og andre pensjonsberettigedes interesser ivaretas på en forsvarlig måte.

Styret skal herunder:

a) godkjenne forsikringsvilkår og avtaler som er bestemmende for Pensjonskassens virksomhet,

b) forvalte Pensjonskassens midler,

c) fastsette retningslinjer for forvaltning av Pensjonskassens midler,

d) inngå eventuelle avtaler med eksterne tjenesteytere,

e) fastsette grunnlaget for beregning av premier og avsetninger for Pensjonskassen,

f) fastsette årsregnskap og årsberetning for Pensjonskassen,

g) treffe beslutning om anvendelse av overskudd som framkommer ved det forsikringstekniske oppgjør, eventuelt dekning av underskudd,

h) fastsette årlig rente på innskutt kjernekapital, og eventuelle andre kapitalinnskudd,

i) fastsette lønn og annen godtgjørelse til daglig leder,

j) sørge for forsvarlig organisering av virksomheten, herunder at det foreligger systemer for internkontroll, jf. finansforetakslovens forskrift om risikostyring og internkontroll av 22.9.2008,

k) sørge for oppdaterte retningslinjer for gjenforsikring, jf. lov om forsikringsvirksomhet av 10.6.2005 (forsikringsvirksomhetsloven) § 2-10.

§ 2-5 Vedtekter

Endringer i Pensjonskassens vedtekter vedtas av styret med 3/4 flertall.

Endringer av vedtektene skal godkjennes av Finanstilsynet og trer i kraft fra den dag de er godkjent.

Kommunen skal orienteres om foreslåtte vedtektsendringer.

§ 2-6 Daglig leder

Pensjonskassen skal ha en daglig leder som tilsettes av Pensjonskassens styre.

Daglig leder forestår den daglige ledelse av Pensjonskassens virksomhet og skal følge de retningslinjer og pålegg styret har gitt. Daglig ledelse omfatter ikke saker som etter Pensjonskassens forhold er av uvanlig art eller av særlig stor betydning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
9C0E84F4E11C45F3AB92122D509FEA77

Daglig leder skal påse at driften er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Daglig leder forbereder saker som skal behandles i styret i samråd med styrets leder.

Daglig leder representerer Pensjonskassen utad i saker innenfor sin fullmakt.

§ 2-7 Kapitalforvaltning

Styret skal sørge for at det til enhver tid foreligger strategi for forvaltning av Pensjonskassens midler.

Styret skal sørge for at det til enhver tid foreligger skriftlige fastsatte retningslinjer for ansvarlig kapitalforvaltning, og skal drøfte disse minst hvert år.

Styret kan inngå avtale om forvaltning av Pensjonskassens midler med ekstern tjenesteyter som har konsesjon til å tilby slike tjenester.

Kapittel 3 Aktuar, revisor og risikostyringsfunksjon

§ 3-1 Aktuar og aktuarfunksjon

Pensjonskassens styre inngår avtale med en aktuar, et aktuarkonsulentfirma eller et livsforsikringsselskap som utfører de nødvendige forsikringstekniske beregninger for Pensjonskassen.

Aktuaren skal melde Pensjonskassens forsikringstekniske beregningsgrunnlag til Finanstilsynet, og har ansvar for å vurdere Pensjonskassens behov for gjenforsikring.

Vesentlige spørsmål av forsikringsmessig art skal forelegges aktuaren.

Pensjonskassens styre inngår avtale med en aktuar, et aktuarkonsulentfirma eller et livsforsikringsselskap om Pensjonskassens uavhengige aktuarfunksjon, som skal kontrollere Pensjonskassens utøvende aktuarfunksjon og avlegge rapport til styret minst en gang årlig.

Pensjonskassens styre skal se til at aktuarfunksjonen ivaretas av en kompetent og egnet ansatt hos oppdragstager.

§ 3-2 Valgt revisor og intern revisor

Kommunen skal oppnevne statsautorisert eller registrert revisor som revisor for Pensjonskassen. Vedkommende kan ikke være medlem, pensjonsberettiget eller styremedlem i Pensjonskassen.

Pensjonskassens styre inngår avtale med et revisjonsfirma om gjennomføring av Pensjonskassens uavhengige internrevisjon. Leder for internrevisjonen skal avgi rapport til styret om risikostyringen og internkontrollen i Pensjonskassen minimum én gang pr. år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
9C0E84F4E11C45F3AB92122D509FEA77

§ 3-3 Risikostyringsfunksjon

Pensjonskassens styre inngår avtale om ivaretagelse av Pensjonskassens uavhengige risikostyringsfunksjon, som skal påse at all risiko knyttet til pensjonskassens virksomhet er identifisert, målt, styrt og overvåket.

Risikostyringsfunksjonen rapporterer til styret, og utarbeider pensjonskassens egenvurdering av risiko (ORA) sammen med styret minst en gang årlig.

§ 3-4 Forsikringsavtale

Regelverket for pensjonsordningen skal fastsettes gjennom særskilt forsikringsavtale inngått mellom Pensjonskassen og hvert enkelt medlemsforetak; Asker kommune og Asker kommunale pensjonskasse.

Avtalen skal være i samsvar med de forpliktelsene medlemsforetakene har etter bestemmelsene i Sentral generell særavtale om pensjon i kommunal sektor (SGS 2020).

Kapittel 4 Årsoppgjør

§ 4-1 Årsregnskap og årsberetning

Innen tre måneder etter utgangen av hvert regnskapsår fastsetter styret årsregnskap for Pensjonskassen. Sammen med årsregnskapet skal det avgis årsberetning om Pensjonskassens virksomhet i regnskapsåret.

Fastsatt og revidert årsregnskap og årsberetning skal framlegges for Kommunen innen tre måneder etter regnskapsårets slutt.

§ 4-2 Utbytte av grunnkapital mv.

Som utbytte kan bare deles ut utbytte etter det godkjente resultatregnskapet for siste regnskapsår, jf. finansforetakslovens § 10-6.

Pensjonskassen kan ikke utbetale utbytte dersom ansvarlig kapital derved kommer under finansforetakslovens krav til ansvarlig kapital eller Pensjonskassens økonomiske stilling derved blir lite betryggende.

Kapittel 5 Informasjon

§ 5-1 Informasjon

Pensjonskassens medlemmer (herunder pensjonister) skal underrettes om regelverket for egen pensjonsordning og om endringer i dette av betydning.

Medlemmene (herunder pensjonistene) og Kommunen skal orienteres om Pensjonskassens kapitalforvaltningsstrategi og endringer i denne av betydning.

Medlemmene skal hvert år motta oppgave med informasjon om nivået på sine opptjente pensjonsrettigheter. På anmodning skal medlemmene også få tilsendt pensjonskassens årsregnskap og årsberetning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
9C0E84F4E11C45F3AB92122D509FEA77

Pensjonskassen skal for øvrig oppfylle sin informasjonsplikt som angitt i finansforetakslovens § 16 med tilhørende forskrifter.

Kapittel 6 Sammenslåing, deling, opphør og avvikling

§ 6-1 Sammenslåing, deling og opphør

Ved sammenslåing, deling og opphør av Pensjonskassen gjelder forsikringsvirksomhets-lovens § 6 med forskrifter.

§ 6-2 Avvikling

Dersom Kommunen ikke yter de tilskudd som er nødvendig for å holde Pensjonskassen i forsikringsteknisk balanse, skal Pensjonskassen avvikles og midlene overføres til annen pensjonsinnretning.

Asker, 6. desember 2022

I styret for Asker kommunale pensjonskasse

Åmund T. Lunde
Kari Østerud
Anders T. Utne
Kirsti Kierulf
Stian Roquist
Rolf Brakstad
Gunn Kindberg

(Dokumentet er signert elektronisk.)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
9C0E84F4E11C45F3AB92122D509FEA77

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
20/30386-15

Saksbehandler
Mari Napstad Gabrielsen

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester
Formannskapet

Møtedato
27.04.2023
02.05.2023

Evaluering mikromobilitet

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Evalueringen tas til orientering
2. Kommunedirektøren går i dialog med Ruter om mulig forlengelse av samarbeid
3. Ny sak om alternative løsninger legges frem til behandling i neste utvalgsmøte

1. Sammendrag og konklusjon

Ruter AS og Asker kommune samarbeider om å teste et mikromobilitetstilbud i Asker, i første omgang i to år. Gjennom Ruters rammeavtale med Tier, og med en gitt årlig støtte fra Asker kommune, er om lag 500 elsparkesykler og 150 elsykler plassert ut i Asker kommune. 80 % av avtaleperioden er gjennomført og det foreligger en evaluering av bruken av syklene og ordningen i sin helhet.

Testperioden viser et klart marked hos brukere i Asker og at tilbudet kan øke mobiliteten, forsterke kollektivtransporten og redusere behovet for bilkjøring. Mikromobilitetstilbudet har fått en kickstart i Asker gjennom samarbeidet. Samtidig har markedet for elsparkesykler, regelverket og erfaringene i kommunene, endret seg betraktelig siden oppstart av prosjektet i Asker.

I og med at gjeldende avtale utgår 1.juli 2023, anbefaler kommunedirektøren å gå i dialog med Ruter for å se på muligheter på kort sikt – men uten tilbud om tilsvarende subsidier som tidligere. Det anbefales videre å vente med utarbeidelse av egen kommunal forskrift, inntil behovet gjør seg gjeldende. Mulige løsninger vil legges frem for utvalget i siste møte før sommerferien.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Gjennom en politisk vedtatt intensjonsavtale på to år, har Ruter AS og Asker kommune samarbeidet om en bysykkelordning i Asker. Det nærmer seg utløp av opprinnelig avtaletid, 1.juli 2023. Innen den tid, må Asker kommune vurdere sin tilnærming til og eventuelle deltakelse i markedet for utleie av elsparkesykler/elsykler.

I første omgang presenteres en evaluering av prosjektet så langt, når om lag 80 % av avtaleperioden er tilbakelagt.

Forutsetninger og avhengigheter

Asker kommune har inngått en intensjonsavtale med Ruter AS, om etablering av en bysykkelordning. Avtalen må forlenges, eventuelt med endringer, dersom den skal gjelde etter 1.juli 2023.

Til grunn for gjeldende avtale, ligger et vedtatt tilskudd til bysykkelordning, på 2,7 mill. kr per år i to år. Siste år for tilskudd er 2022/2023-sesongen. Avtalen i sin gjeldende form, kan ikke forlenges uten nytt vedtak om tilskudd.

Ruter har gjort et avrop på rammeavtale med Tier, finansiert av tilskuddsmidler fra Asker kommune. Det toårige avropet utgår 1.juli 2023. Syklene kan da fjernes fra Asker. Det finnes opsjon på avropet, slik at det kan gjøres tilsvarende kjøp på nytt. Alternativt kan nye avrop eller avtaler fremforhandles, med andre vilkår.

Markedet for mikromobilitet, regelverket og erfaringene i kommunene, har utviklet seg siden oppstart av prosjektet i Asker.

Fra juli 2022/januar 2023 er det innført endringer i regelverket for elsparkesykler. Heretter gjelder:

- krav om ansvarsforsikring, ettersom elsparkesykkel omklassifiseres til motorvogn
- 12-årsgrense (og hjelmpåbud 12-15 år)
- at det er lov å kjøre på fortau, i gang- og sykkelvei og i bilvei, men trafikkreglene setter begrensninger på steder med fotgjengere (6 km/t ved passeringer)
- parkeringsbestemmelser gitt i Trafikkreglenes §20: «liten elektrisk motorvogn kan stanses eller parkeres på sykkelveg, gangveg, fortau, gågate eller gatetun dersom den ikke er til unødig hinder eller ulempe»

Flere kommuner, spesielt de som har opplevd stor pågang fra utleieaktørerer, har vedtatt lokale forskrifter. I disse forskriftene kan man regulere antall aktører og totalt antall sykler som slippes til, i tillegg til nattestenging eller andre regler.

Andre kommuner har valgt å inngå avtaler med visse vilkår, med utleieaktører. Drammen har gjort dette, men med signaler om å vedta forskrift dersom avtalene ikke medfører god praksis.

Utleieaktørene opplever en dalende lønnsomhet, blant annet på grunn av nytt regelverk. Ansvarsforsikring og bøtelegging av feilparkerte sykler spiser av driftsmarginene. Det kan se ut til at flere aktører velger å trekke tilbudene sine ut fra ytre byområder rundt Oslo.

Samtidig er Ruter godt i gang med satsningen på «sømløse reiser». Til kundens klare fordel, vil kollektivtransport og mikromobilitet integreres i samme app og betalingssystem.

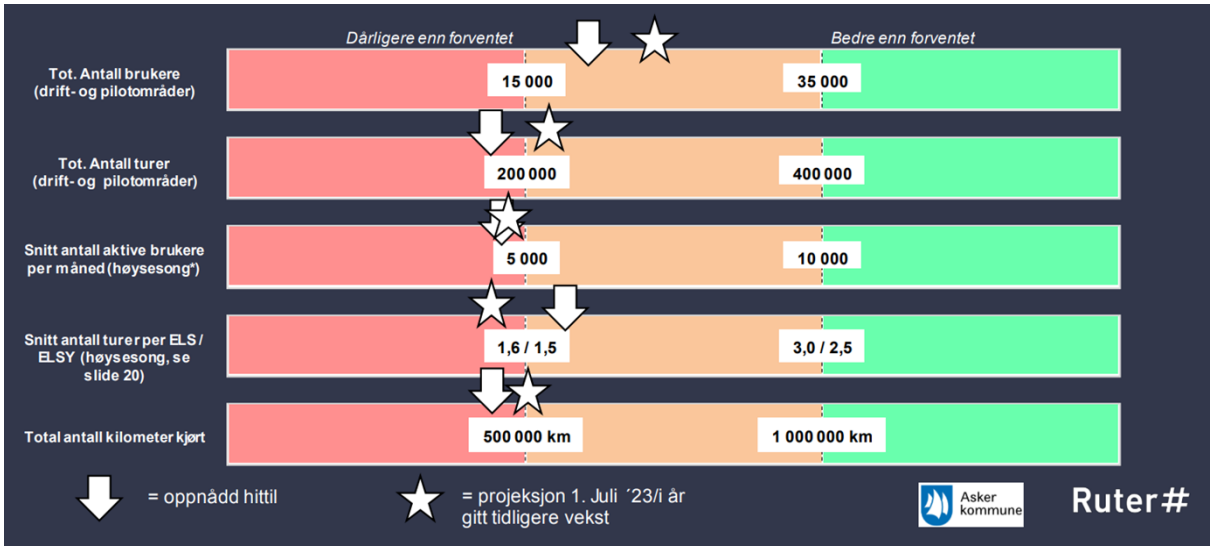
Målsetninger og konsekvenser for budsjett

I Askers kommuneplan er en av målsetningene å ta veksten i transportbehovet med gange, sykkel og kollektivtransport. Mikromobilitet kan sies å inngå her.

Samtidig er det i Asker kommune meldt om og innført innstramminger i budsjettene de neste årene. Dette kan spille inn på prioriteringer internt i kommunen og imellom samferdselstiltak.

Evaluering av bysykkelordningen

En mer detaljert evaluering finnes som vedlegg til saken. Oppsummert er hovedfunnene gjengitt her.



Totalt antall brukere, turer og kilometer kjørt, ser ut til å nå opp til målområdet (oransje sone). Antall aktive brukere per måned og antall turer per sykkel ser ut til å havne i underkant av målområdet.

Det er flest unge, men også en god andel voksne brukere i Asker.

Bruken er størst i rushtidene og mange rapporterer om bruk i forbindelse med kollektivtransport.

Lagt flere i Asker (24 %, mot 8 % i Oslo) oppgir at de ville brukt bil på siste reise, dersom de ikke kunne brukt Tier-sykkelen.

Brukerne er spesielt fornøyd med friheten og den økte mobiliteten elsparkesyklene tilbyr dem.

Bruken er størst i Asker sentrum og Risenga, Undelstad og Slependen.

Det er registrert ca. 60 henvendelser til kommunen. I hovedsak er det klager på henslengte sykler og parkeringssoner, men også ønsker om utvidelser. Antall klager er nedadgående.

Ulykkestallet i Asker er ukjent, men generelt er det flere ulykker med elsparkesykler enn vanlige sykler.

Asker kommune har investert i bysykkelordningen gjennom subsidier (2,7 mill.kr per år i to år), etableringskostnader for parkeringssoner inkludert parkeringsplater utenfor vei (om lag 700 000 kr) og gjennom egne ansattes ressursbruk i oppfølgingen.

Syklene har fått en omfattende bruk (4300 faste brukere i snitt pr måned) og har omgjort endel bilturer, bidratt til noen færre skritt gått og støttet opp om kollektivtilbudet.

Gevinsten av å ha inngått avtale, inkludert subsidiering, med Ruter og Tier, er i hovedsak muligheten til å teste mikromobilitet (utleie-varianten) som del av transportsystemet i ulike deler av Asker. Tilbudet ser ut til å kunne fungere godt, og kanskje være kommersielt lønnsomt i kommunens mest sentrale deler.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Miljø: Mikromobilitet kan bidra til at veksten i transportbehovet tas av andre former for transport enn personbil. Dette betinger miljøvennlig produksjon og drift.

Sosial bærekraft: Et utleietilbud av elsykler og elsparkesykler er tilgjengelig for alle og krever ikke at man eier egne kjøretøy. Tilbudet koster en del i bruk, for eksempel

gjennom minuttpris. På sikt jobber bl.a. Ruter med integrasjon av månedskort og mikromobilitetsabonnement, som muligens kan bli en økonomisk gunstig løsning.

Økonomi: Mikromobilitet kan ses på som en forlengelse av kollektivtilbudet og dermed bidra til å mulig redusere behovet for ny veibygging.

4. Tidligere behandling

03.06.21 ble bysykkelordningen med samarbeidsavtale med Ruter AS, fremlagt og vedtatt i utvalg for samfunnstjenester (saksnr. 37/21).

02.09.21 ble måltall og evalueringskriterier for ordningen vedtatt i utvalg for samfunnstjenester (saksnr. 43/21).

02.06.22 ble midtveisevaluering fremlagt i utvalg for samfunnstjenester (saksnr. 40/22). Samarbeidsavtalen ble vedtatt (mot 2 stemmer) videreført iht. opprinnelig avtaleperiode på 2 år.

5. Kommunedirektørens vurdering

Samarbeidet med Ruter gjennom intensjonsavtalen, har gitt en grundig og fremtidsrettet tilnærming til mikromobilitet som del av transportsystemet i Asker. Testingen viser et klart marked hos brukere i Asker og at tilbudet kan øke mobiliteten, forsterke kollektivtransporten og redusere behovet for bilkjøring.

Utleieaktørene er annerledes stilt i dag enn for to år siden, grunnet markedsendringer og nytt regelverk. Noen aktører trekker seg ut av kommuner som ligner på Asker i størrelse og regional plassering. I Paris er det nettopp vedtatt et forbud mot elsparkesykler (ikke privateide), etter folkeavstemning. Hvordan dette vil se ut om ytterligere to år – eller senere, er vanskelig å si.

Selv om det kommersielle markedet for lønnsom drift nok er størst i storbyene, er potensialet for ønskede effekter stort i ytre byområder. Det er større sannsynlighet for at mikromobilitet erstatter bilreiser i disse områdene, og det er derfor mulig å se det som en del av løsningen på politiske mål om grønt skifte.

Med store endringer i rammebetingelser for elsparkesykler, vurderes to alternativer som aktuelle.

Kommunen kan avvikle engasjementet i mikromobilitetsarbeidet. Mulige virkninger kan være at Tier trekker seg ut av Asker, enten delvis eller fullstendig. Det er usikkert om andre aktører kommer til og eventuelt hva slags tilbud man kan få av små eller store aktører. Om nødvendig kan det lages en forskrift, dersom det oppleves

hensiktsmessig for å kunne kontrollere tilgangen til kommunen. Men i seg selv, kan en forskrift være til hinder for mer praktiske avtaler.

Alternativt kan kommunen gå i dialog med Ruter om videre samarbeid og en form for forlenget avtale med utleieaktør. Dette kan gi en trygghet for påbegynt mobilitetsarbeid i kommunen, for eksempel ut 2023. Eventuelt også for 2024. Noe lengre anses ikke som hensiktsmessig, grunnet usikker utvikling i bransjen. Med dette vil Ruter også gis mulighet til videreutvikling av sømløse reiser i området.

Subsidier i størrelsen som ble gitt i oppstartsperioden, anses ikke som aktuelt. Disse gikk til dels til fremskaffelse av sykler. Det er mer aktuelt å forhøre seg om muligheter for avtale uten direkte subsidier og eventuelle tilleggstjenester eller -områder som krever en form for støtte.

Parkeringsmodell kan også tas opp til diskusjon, da det nå er muligheter for sanksjoner ved parkering som er til hinder i trafikken. Kanskje kan en hybridmodell, en kombinasjon av fri parkering og parkeringssoner, utvikles i samspill med Ruter og utleieaktør.

Kommunedirektøren anbefaler å gå i dialog med Ruter og se hva som er mulig å få til på kort sikt. Det anbefales videre å vente med utarbeidelse av egen forskrift, men å gjøre en løpende vurdering av behovet dersom det skulle oppstå.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Evaluering mikromobilitet
Innsikt brukerundersøkelse av Ruter

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
20/30386

Saksbehandler
Mari Napstad Gabrielsen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	27.04.2023	21/23
2 Formannskapet	02.05.2023	74/23

Evaluering mikromobilitet

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 27.04.2023 sak 21/23

Behandling

Rådgiver Mari Gabrielsen besvarte spørsmål

Forslag fremmet av Espen Hansen Aspås, FrP til alternativt punkt 2:

Kommunedirektøren legger til rette for at private aktører kan overta denne tjenesten, samarbeidet med Ruter avsluttes.

Forslaget fremmet av Espen Hansen Aspås, FrP til nytt punkt 2, falt mot 5 stemmer,

Espen Hansen Aspås, FrP, Kjersti T. Omejer, H, Kirsti Kierulf, H, Trond Jerve, H og Kåre Møllerhagen, H.

Innstillingen punkt 1 og 3 ble enstemmig vedtatt

Innstillingens punkt 2 ble vedtatt mot 5 stemmer, Espen Hansen Aspås, FrP, Kjersti T. Omejer, H, Kirsti Kierulf, H, Trond Jerve, H og Kåre Møllerhagen, H.

Vedtak

1. Evalueringen tas til orientering
2. Kommunedirektøren går i dialog med Ruter om mulig forlengelse av samarbeid
3. Ny sak om alternative løsninger legges frem til behandling i neste utvalgsmøte

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
20/30386

Saksbehandler
Mari Napstad Gabrielsen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	27.04.2023	21/23
2 Formannskapet	02.05.2023	74/23

Evaluering mikromobilitet

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 74/23

Behandling

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet på vegne av H, V og KrF følgende forslag til nytt punkt 4:

Formannskapet er tydelig på at det ikke er ønskelig å videreføre ordningen med subsidier fra Asker kommune, og ber om at dette tas med i dialogen med Ruter/Tier.

Ole Jacob Johansen (FrP) tok opp forslag til alternativt punkt 2, opprinnelig fremmet i Utvalg for samfunnstjenester:

Kommunedirektøren legger til rette for at private aktører kan overta denne tjenesten, samarbeidet med Ruter avsluttes.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Forslag til alternativt punkt 2 fremmet av Johansen (FrP) ble satt opp mot innstillingens punkt 2. Innstillingen ble vedtatt, mot 4 stemmer (A,FrP,Sp).

Innstillingens punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Forslag til nytt punkt 4 fremmet av Holter-Schøyen (V) ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Evalueringen tas til orientering
2. Kommunedirektøren går i dialog med Ruter om mulig forlengelse av samarbeid
3. Ny sak om alternative løsninger legges frem til behandling i neste utvalgsmøte
4. Formannskapet er tydelig på at det ikke er ønskelig å videreføre ordningen med subsidier fra Asker kommune, og ber om at dette tas med i dialogen med Ruter/Tier.

Evaluering av bysykkelordningen (mikromobilitet) i Asker kommune

Ruter AS og Asker kommune samarbeider om å teste et mikromobilitetstilbud i Asker, i første omgang i to år. Gjennom Ruters rammeavtale med Tier, og med en gitt årlig støtte fra Asker kommune, er om lag 500 elsparkesykler og 150 elsykler plassert ut i Asker kommune. Det er valgt en parkeringssonemodell, der sykler må parkeres på angitte punkter. Syklene er tatt inn vinterstid (spesielt vinteren 2022/23). Ordinær avtaletid løper til 1.juli 2023.

Evalueringen baseres på

- Turdata fra Tier
- Brukerundersøkelse i Asker fra Ipsos
- Andre brukerundersøkelser og fagartikler
- Erfaringer fra Asker kommune og Ruter AS

På evalueringstidspunktet er ca. 80 % av «aktiv avtaleperiode» tilbakelagt (fratrukket vintermånedene). Turdata fra Tier gjelder derfor 80 % av testperioden. Det gjøres forsøk på enkle prognoser for resterende periode, for å se om måltallene er innenfor rekkevidde. Brukerundersøkelsen er utført av Ipsos for Ruter As, Asker kommune og Tier. Den består av et utvalg Tier-brukere, samt en kontrollgruppe av innbyggere i Asker.

Evalueringen er basert på de politisk vedtatte vurderingskriteriene for bysykkelordningen i Asker, og er inndelt i en kvantitativ og en kvalitativ del.

Kvantitativ vurdering

Den kvantitative delen tar frem de tallene vi har på antall turer, antall brukere, fordeling over døgnet, klager og en vurdering opp imot vedtatte måltall for bruk i toårsperioden. Tallene som presenteres er felles for elsparkesykler og elsykler (heretter omtalt som «syklene» for enkelthetens skyld). Det vil kunne suppleres med noen egne tall for elsyklene i den politiske behandlingen av evalueringen.

Totalt antall brukere: 18400

18400 ulike personer har brukt syklene til nå. Forventningene til toårsperioden er 15 000-35 000 brukere totalt. Målet er derfor innfridd før perioden er over.

Totalt antall brukere fordelt på aldersgrupper: Blant annet grunnet persondatahensyn, samler ikke Tier-appen ikke inn data om alder, foruten dokumentasjon på oppfylt aldersgrense for leie. Brukerundersøkelsen presenterer følgende fordeling i alder på de som har brukt syklene mer enn 1 gang:

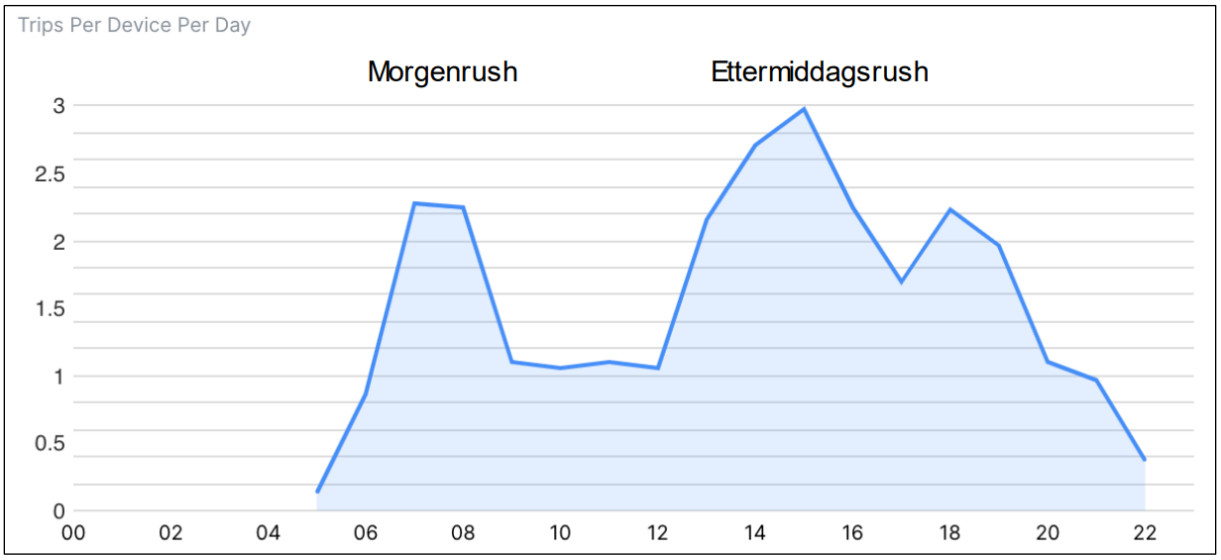
Alder, år	Andel av befolkning som har brukt elsparkesykkel i Asker >1 gang i 2022
15-25	48,9 %
26-35	37,7 %
36-45	17,7 %
46-	7,7 %

Figur 1 Aldersfordeling. Kilde Ipsos brukerundersøkelse

Totalt antall turer: 182 422

Forventningene ligger på 200 000-400 000 turer totalt. 1.juli 2023 vil mest sannsynlig totalt antall turer være passert 200 000. Målet er derfor innenfor rekkevidde.

Turer fordelt på tid på døgnet:



Figur 2 Bruken fordelt på døgnet, i snitt. Kilde Tier turdata

Syklene brukes hyppigest i ettermiddagsrush, deretter i morgenrush. Det er også en forhøyet bruk tidlig kveld. Tilbudet brukes derfor i stor grad til og fra jobb og skole, trolig til dels sammen med kollektivtransport, samt til fritidsaktiviteter på kveldene.

Antall aktive brukere - gjennomsnitt per måned (høysesong): 4310

Måltallet er 5 000-10 000 aktive brukere hver måned. Gjennomsnittet på rundt 4300 faste brukere har ligget stabilt siden midtveisevalueringen sommeren 2022. En eventuell økning i faste brukere er avhengig av tilbudets omfang, pris og parkeringsmodell.

Gjennomsnitt antall turer per kjøretøy (høysesong): 2021 – 1,5 og 2022 – 1,2.

Fra første til andre sesong er det en nedgang i hvor mange turer hver sykkel er brukt per dag. Noe av grunnen kan være at det er supplert med flere sykler, uten at totalt antall turer øker tilsvarende. Det ser uansett ut til at bruken per sykkel, med det antallet sykler som er i Asker per nå, ikke når opp til målområdet 1,6-3.

Tier oppgir at gjennomsnittlig bruk per sykkel er 1,54 i Asker sentrum (med omegn) og 0,53 utenfor.

Totalt antall kilometer kjørt: 396 000

Måltallet er 500 000-1 000 000 km på to år, og kan være innen rekkevidde dersom utviklingen og bruken er god fram til juli. Vi vil da havne i nedre sjikt av målområdet.

Skader forårsaket av brukere på sykler: Skadeomfang knyttet til Tier-sykler i Asker er dessverre ikke kjent, da dette ikke er data som de lokale legevaktene har tilgjengelig.

Transportøkonomisk institutt har gjort undersøkelser i Oslo, som antyder at risikoen for en ulykke er 5 til 7 ganger større med elsparkesykkel enn med sykkel[1]. I samme undersøkelse er det antydet at

- kun 8 % er kollisjoner med andre personer og kjøretøy
- 36 % er eneulykker uten hindring i veien
- 39 % er eneulykker med hindring i veien (trikkeskinne, fortauskant, hull i vei)
- 4 % er unnamanøver eller bråbrems
- 10 % har sklidd

I undersøkelsen var 41 % av ulykkene knyttet til rus. Slike ulykker er redusert kraftig etter innføring av nattestenging av tilbudet. Etter hvert vil også lovverk og promilletester på syklene kunne bidra til færre ulykker.

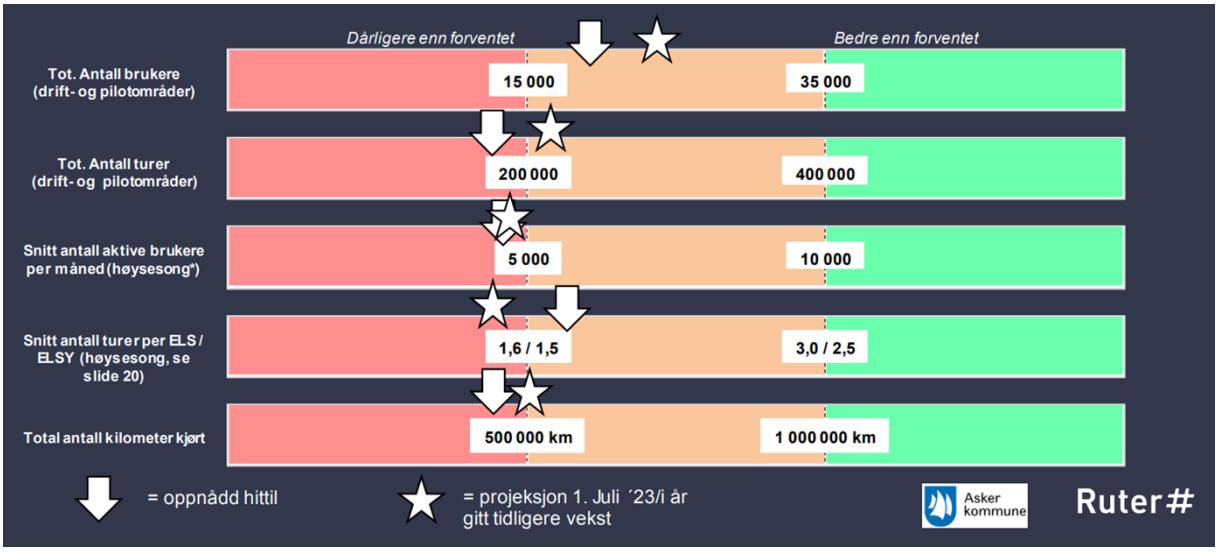
Det antas å være en del ulykker knyttet til elsparkesykler også i Asker, både private og leiesykler.

Klager fra innbyggere på syklene: Det er siden oppstart av avtalen registrert ca. 60 henvendelser til Asker kommune om Tier-syklene. Henvendelsene gjelder (rekkefølgen gjenspeiler antall henvendelser)

- utflytende parkering/sykler som dekker for store deler av fortau
- uønskede parkeringssoner
- positive innspill og ønsker om utvidelse av ordningen

Antall klager kan sies å være nedadgående, fra oppstart sommeren 2021.

Innplassering i forhold til vedtatte måltall



Figur 3 Måltall fra politisk sak i utvalg for samfunnstjenester 02.09.21. Påtegnet status så langt, samt projeksjon fram til juli 2023 (kilde Ruter).

[1] TØI-rapport 1899: Ungdom og bruk av elsparkesykler - En spørreundersøkelse om mobilitet og ulykkesforhold i ni norske kommuner.

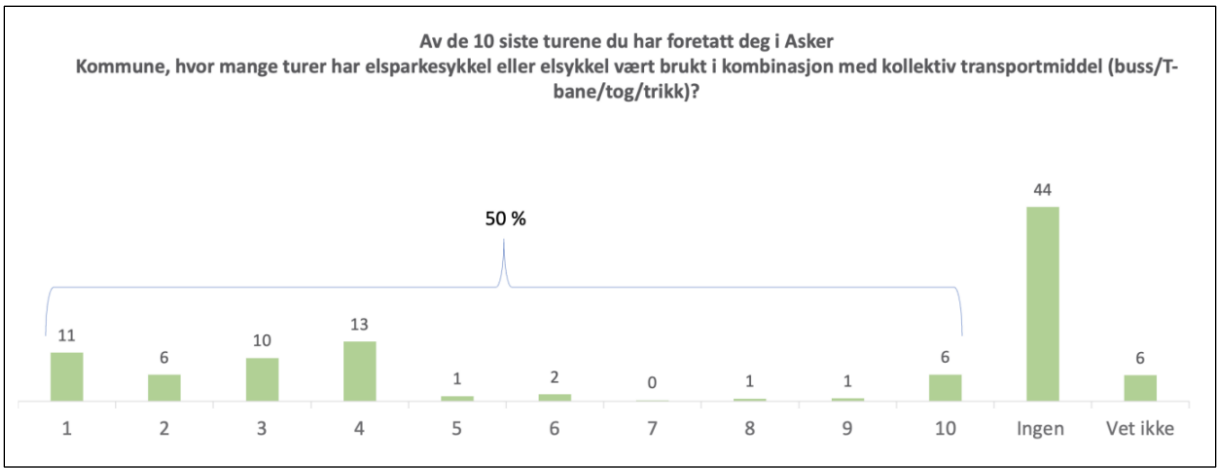
I henhold til måltallene presentert tidligere i saksforløpet, ser det ut til at vi befinner oss i nedre sjikt av måloppnåelse. «Som forventet» (på oransje), finner vi totalt antall brukere, totalt antall turer og totalt antall kilometer kjørt. Litt under forventet, vil trolig gjennomsnittet av antall aktive brukere og antall turer per sykkel, kunne havne når toårsperioden er ferdig i juli.

Kvalitative vurderinger

Den kvalitative delen analyserer reisemønstre og -preferanser og ser til slutt på bysykkelordningen i sin helhet. Det er i begrenset grad man kan konkludere med samfunnsøkonomisk nytte eller ikke, basert på data og tid tilgjengelig. Men det gjøres noen betraktninger om kommunens rolle i utviklingen.

I hvilken grad forsyner og forsterker bysykkelløsningen kollektivsystemet

Data fra Tier viser at 3 av 4 turer i Asker starter eller slutter ved et kollektivtilbud. Det kan likevel være slik, at det er andre grunner til at nettopp disse parkeringssonene brukes – at det er skoler, butikker eller andre møteplasser som betjenes av de samme parkeringssonene.



Figur 4 Turer i kombinasjon med kollektivtransport. Kilde Ipsos brukerundersøkelse

Men ser man på brukerundersøkelsen, så svarer 50 % at minst en av de ti siste turene var i tilknytting til kollektivtransport. 13 % svarer at 4 av de ti siste turene var sammen med kollektivtransport og 6 % svarer at alle de ti siste turene var sammen med kollektivtransport.

I brukerundersøkelsen oppgir også 60 % at tilbudet av elsparkesykler, gjør det enklere å komme seg raskt til holdeplasser og stasjoner. Dette antyder at mange ser tilbudene i sammenheng.

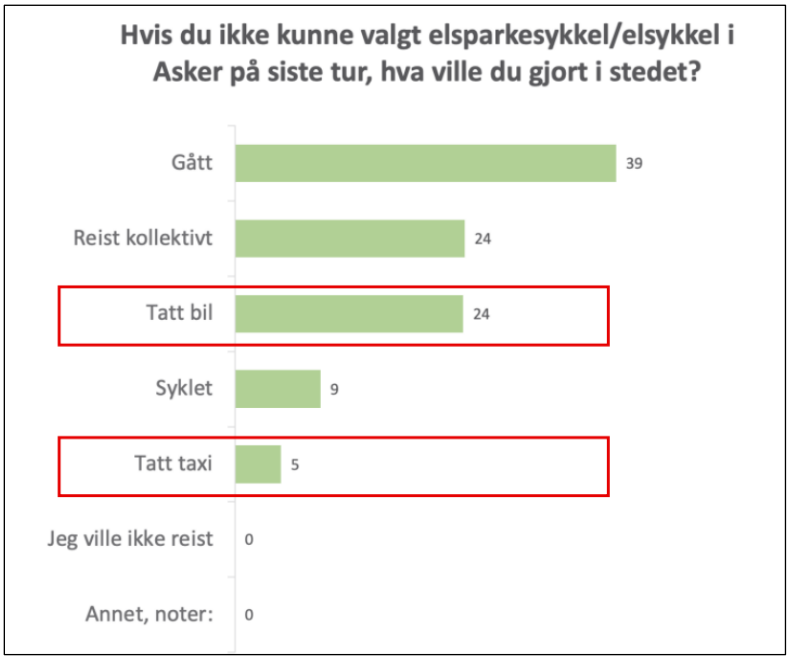
Dersom et kollektivtilbud i perioder er presset på kapasitet, så kan det være ønskelig med effektive og miljøvennlige alternativer.

Figur 5 Alternativ til elsparkesykkel – kollektivtransport. Kilde Ipsos brukerundersøkelse

Av de som brukte elsparkesykkel på siste tur, svarer 24 % at de ville reist kollektivt om elsparkesykkelen ikke var et tilbud. På den ene siden, kan dette sies å avlaste kollektivtransporten. På den annen side, kan det også medføre reduserte billettinntekter. Analysene har ikke grunnlag nok for å si hva som er tilfelle og hva som er ønskelig i Asker per nå, annet enn at kollektivtransport og elsykler begge er miljøvennlige alternativer for mobilitet.

I hvilken grad erstatter den bilkjøring

I brukerundersøkelsen i Asker oppgir 24 % at de ville tatt bil, om det ikke hadde vært aktuelt med elsykkel/elsparkesykkel på siste tur. 5 % sier de ville tatt taxi. Det vil si at til sammen 29 % ville bidratt med en biltur, om de ikke brukte elsparkesykkelen. Dette tallet er langt høyere enn i Oslo, hvor 8 % oppgir bil og 5% taxi. Det kan være en indikasjon på at mikromobilitet kan være et godt alternativ til mange bilturer i ytre byområder som Asker.

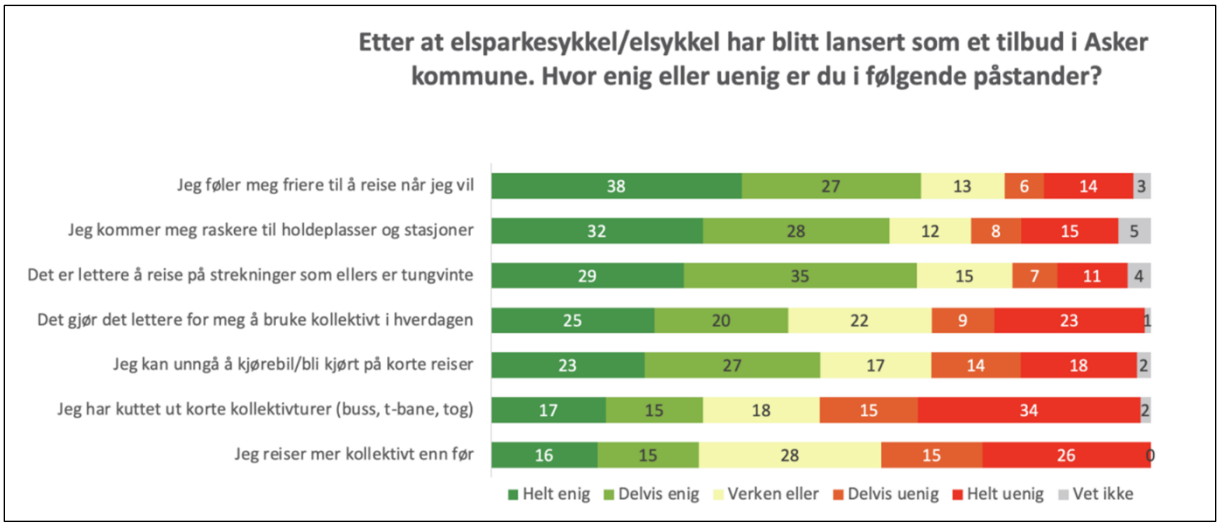


Figur 6 Alternativ til elsparkesykkel – bil og taxi. Kilde Ipsos brukerundersøkelse

I hvilken grad er tilbudet populært blant brukerne – øker bruken?

Etter midtveisevalueringen har antall brukere økt fra 11500 (tall fra april 2022) til 18400. Mange flere har nå prøvd syklene. Samtidig ser vi at antall *aktive* brukere holder seg stabilt på i overkant av 4300 personer.

I hvilken grad bidrar det til bedret mobilitet for brukerne



Figur 7 Oppfattelser om elsparkesykkel/elsykkeltilbudet. Kilde Ipsos brukerundersøkelse

Brukerne av Tier-syklene er spesielt fornøyd med friheten og den økte mobiliteten elsparkesyklene tilbyr dem. 60-70 % av de spurte er helt eller delvis enig i at tilbudet

- gjør dem friere til å reise når de vil
- får dem raskere til kollektivtransport
- gjør det lettere å reise på tungvinte strekninger

Også 50 % er helt eller delvis enig i at de kan unngå bilturer, etter at elsparkesykkel/elsykkel er lansert som tilbud i Asker.

Transportøkonomisk institutt har gjennomført en større undersøkelse av mobilitet blant ungdom mellom 13 og 22 år[2]. I denne undersøkelsen inngår Asker sammen med 8 andre norske kommuner. Her kommer det frem at elsparkesykkel bidro til mindre foreldrekjøring, økt aktivitet utenfor hjemmet, mer sosial omgang og mindre dataspilling. Samtidig oppgir 6 av 10 ungdommer at elsparkesykkel erstattet gange på siste tur.

I hvilken grad etterlyses videreføring og utvidelse av tilbudet

Brukerundersøkelsen viser at mange er svært fornøyd med tilbudet i Asker og den økte mobiliteten de opplever med dette. At 4300 personer regnes som aktive brukere, utgjør en god del (nesten 5 %) av Askers befolkning.

Tilbakemeldingene til Asker kommune er varierte. Noen ønsker utvidet tilbud, mens andre ønsker sparkesyklene «dit peppern gror». Det er nok derfor mer hensiktsmessig å se på

[2] TØI-rapport 1899: Ungdom og bruk av elsparkesykler - En spørreundersøkelse om mobilitet og ulykkesforhold i ni norske kommuner.

bruken av syklene, utviklingen i markedet og i lovverket, når tilbudets videre form skal vurderes.

Øker den bruken av (sparke)sykkel totalt sett i kommunen?

Ingen tilgjengelige tall kan underbygge dette per i dag. Her må vi se på mulighetene til å jobbe med felles infrastruktur og løsninger for flere typer mobilitet, herunder elsparkesykler, elsykler, sykler og andre hybridløsninger som kan komme i fremtiden. Investeringer, drift og vedlikehold som løfter den ene formen for aktiv transport, vil også løfte den andre.

I hvilken grad fungerer det som intensjonen med hensyn til alder

Brukerundersøkelsen indikerer at halvparten av innbyggerne i alderen 15-25 år har brukt tilbudet mer enn en gang. Tilsvarende er andelen 38 % for de mellom 26-35 år og 18 % mellom 36-45 år. 8 % av de som er eldre enn 46 år har brukt tilbudet mer enn en gang.

Det er, som forventet, flest unge som bruker tilbudet, men også betydelige andeler av de voksne har benyttet tilbudet mer enn en gang.

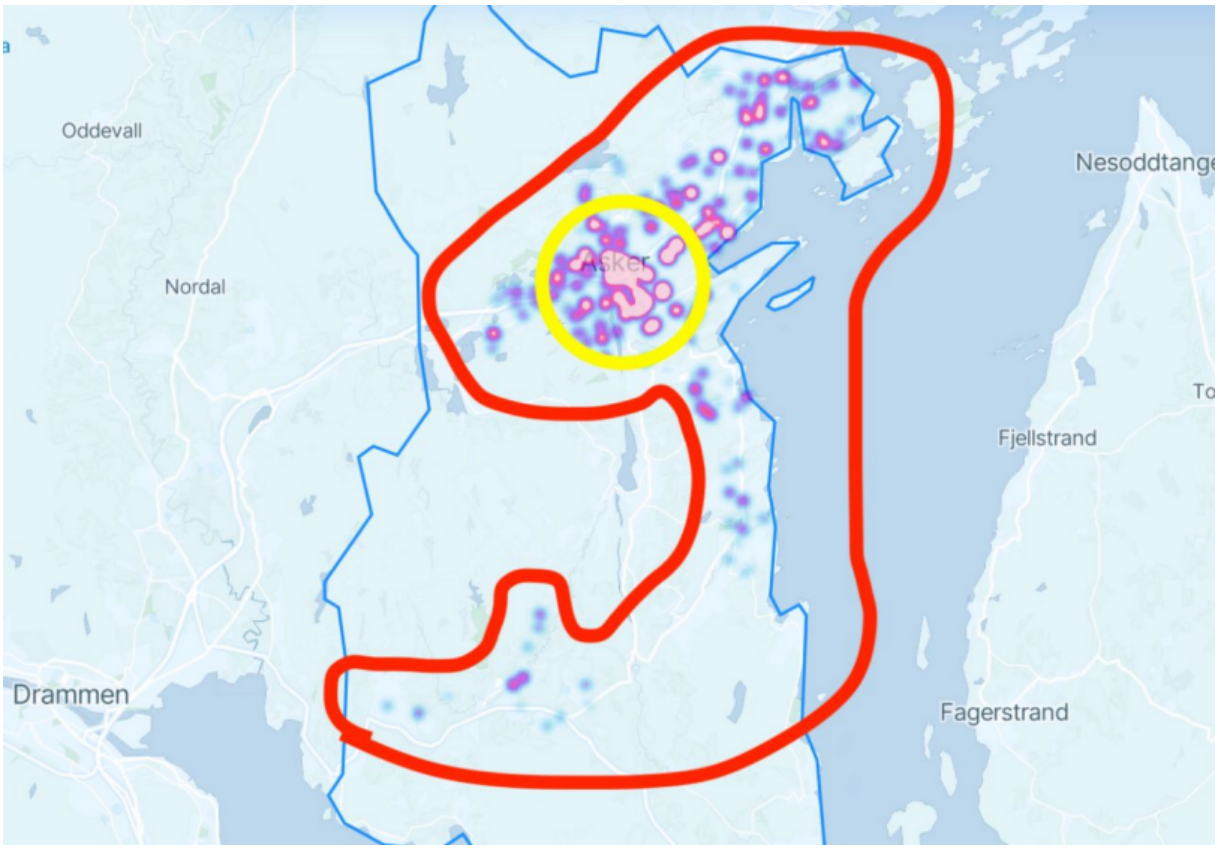
I hvilken grad fungerer det som intensjonen med hensyn til parkering

Det kan tenkes at enkelte parkeringsplasser, for eksempel pendlerparkering, kan frigis ved et velfungerende tilbud om elsykler/elsparkesykler. Dette kan baseres på følgende funn:

- Elsparkesyklene har klart høyest bruk i rush-tidene, da mange forflytter seg til jobb (eller skole).
- Mange av svarene i brukerundersøkelsen tilsier at elsparkesyklene fungerer godt på veien til kollektivtransporten.
- Det er flere som oppgir at de ville kjørt bil om de ikke hadde tilbud om elsparkesykkel.

Områder og parkeringssoner

I 2022-sesongen var det i overkant av 300 parkeringssoner i Asker kommune. Feltet ble utvidet med parkering og sykler også på Nesøya, Billingstad og i Holmen-området. Disse kom i tillegg til sykler i de opprinnelige avtaleområdene, men uten ytterligere kostnader for Asker kommune.



Figur 8 Heat map, bruk av syklene. Kilde Tier

Kartet over viser hvor bruken av syklene er størst. Asker sentrum og Risenga, Undelstad og Slependen er områder med mye bruk.

I siste del av toårsperioden, vil sykler plasseres ut i henhold til gjeldende vedtak og avtale. Det er ønskelig å åpne ytterligere noen parkeringssoner innenfor de etablerte områdene, for å supplere parkeringsmuligheter og gjøre tilbudet smidigere. Det er også enkelte parkeringssoner som skal reallokeres noe, etter tilbakemeldinger fra publikum.

Viken fylkeskommune ønsker ikke oppmerking slik den til nå har vært utført, på fylkesveiene i Asker. Forsøksvis vil det fremmes andre løsninger for parkering på fylkesveiene.

Bruken av sykler i Asker ville kanskje økt med en fri flyt-modell, spesielt utenfor sentrum. Da kunne trafikantene parkere nærmere hjemmet. Kanskje kunne opphopninger i p-soner reduseres. Men samtidig vil det gi merarbeid til operatør, ved ombringing av sykler. Slike vurderinger kan tas med videre i mikromobilitetsarbeidet.

Asker kommunens kostnader i mikromobilitetsarbeidet så langt

Asker kommune har bidratt med intern ressursbruk knyttet til avtalen med Ruter og Tier, og til oppfølging av publikum og kommunalt veinett. Noe ressursbruk ville det trolig vært uansett, dersom aktører kom til Asker uten avtale.

Vedtatte subsidier til Tier, har vært 2,7 mill kr årlig i to år. Det har gitt mulighet for testing av mikromobilitet i flere deler av kommunen, samt en regulerende avtale for drifts- og servicenivå og parkering (faste soner).

Asker kommune har malt opp parkeringssoner og i senere tid plassert ut parkeringsplater utenfor veigrunn. Denne innsatsen er beregnet til om lag 700 000 kr så langt.

Vanlig drift og vedlikehold av kommunale veier er lagt til grunn og er ikke vesentlig endret grunnet mikromobilitetstilbudet. Elsparkesyklene er plassert ut etter hovedfeiingen og tatt inn vinterstid (spesielt sesongen 2022/2023). Dermed er ikke ytterligere driftskostnader påløpt.

Miljøregnskap for sykkelordningen

Miljøregnskap og livsløpsanalyser henger tett sammen med kjøretøyenes levetid og med drift. Generelt i markedet for utleie-elsparkesykler, er det skjedd en stor utvikling[3]. Kjøretøyene varer lengre, har utbyttbare komponenter, inkludert batteri, og mange aktører benytter elbiler i omflytting og drift.

I tillegg vil aktuelle lover og forskrifter, eller lokale tildelingsavtaler i kommunene, kunne regulere miljøforforhold.

I gjeldene mikromobilitetsprosjekt i Asker, har Ruter vurdert Tiers miljøkvalitet i forbindelse med inngåelse av rammeavtale. Tiers sykler er beregnet til å ha et utslipp på 42,8 g CO2/pkm, fra krybbe til grav. Til sammenligning anslår OECD et snitt på 120 CO2/pkm for førstegenerasjons elsparkesykler for leiemarkedet og 100 for andregenerasjons elsparkesykler[4]. TIERS beregnede utslippstall forutsetter en grønn driftsmodell, med

- logistikk med el-varebiler
- lading av batterier og driftskjøretøy med fornybar energi
- kompensasjon for utslipp som ikke kan kuttes ytterligere

Det oppgis at forventet levetid for syklene har økt fra 6 måneder til 5 år, med jevnlig vedlikehold.

Samtidig er det observert etterlatte Tier-sykler i Asker. Noen er funnet i bekker eller elver og det kan antas at dette ikke er sundt for naturmiljøet. Dette er meldt til Tier, men ikke nødvendigvis ryddet før flere påminnelser.

I hvilken grad er tiltaket kostnadssvarende

Endret transportmiddelvalg kan bidra til endringer knyttet til helse, miljø og samferdselsinfrastruktur. Hvis man legger brukerundersøkelsen i Asker til grunn for antakelser om endringer i reisemåte, kan man tenke seg noen mulige effekter.

1. Noen bilreiser erstattes. Det kan bidra til mindre biltrafikk til stasjoner og sentrumsområder, og igjen til mindre utslipp, slitasje på veier og mindre bidrag til kø (og i beste fall bedre fremkommelighet for buss) og parkeringstrengsel.
2. Noen gåturer erstattes – dette kan i utgangspunktet regnes som negativt for folkehelsen. TØI har tallfestet den reduserte aktive mobiliteten for ungdom til om lag to minutter med moderat fysisk aktivitet per person per dag[5].

[3] Delte elsparkesykler, Tiltakskatalog for transport og miljø, ved bl.a. TØI https://www.tiltak.no/c-miljoeteknologi/c1-drivstoff-og-effektivisering/delte-elsparkesykler/
[4] Good to Go? Assessing the Environmental Performance of New Mobility. International Transport Forum 2020.
[5] TØI rapport 1898/2022 Folkehelsekonsekvenser av elektriske sparkesykler for ungdom og voksne.

3. Noen sykkelreiser erstattes – dette kan i utgangspunktet regnes som negativt for folkehelsen.
4. Elsparkesyklene forsyner kollektivtilbudet. Samtidig vil noen kollektivreiser erstattes av reiser med Tier-sykler. Ruter ønsker en god integrasjon mellom kollektivtilbud og mikromobilitet og tenker at de to transportformene forsterker hverandre. Brukerundersøkelsene antyder at dette også gjelder i Asker.

Gevinsten av å ha inngått avtale, inkludert subsidiering, med Ruter og Tier, er i hovedsak muligheten til å teste mikromobilitet (utleie-varianten) som del av transportsystemet i ulike deler av Asker. Tilbudet ser ut til å kunne fungere godt, og kanskje være kommersielt lønnsomt i kommunens mest sentrale deler.

Utvikling i markedet, regelverket og muligheter videre for Asker

Markedet for mikromobilitet og regelverket rundt dette, har utviklet seg siden oppstart av testperioden i Asker. Det viktigste endringene forsøkes gjengitt under.

Nytt regelverk

Endringer i regelverket som regulerer små elektriske kjøretøy, tredde i kraft i juni 2022/januar 2023. Utdrag fra de nye reglene[6]:

- Elsparkesykkel regnes som motorvogn, men krever ikke førerkort eller registrering.
- Det er pliktig å ha ansvarsforsikring på elsparkesykkel.
- Det er lov å kjøre på fortau, i gang- og sykkelvei og i bilvei, men trafikkreglene setter begrensninger på steder med fotgjengere (6 km/t ved passeringer).
- Du må være 12 år for å kjøre elsparkesykkel lovlig og alle under 15 år må bruke hjelm.
- Trafikkreglenes §20 regulerer parkering. Liten elektrisk motorvogn kan stanses eller parkeres på sykkelveg, gangveg, fortau, gågate eller gatetun dersom den ikke er til unødig hinder eller ulempe.

Det siste punktet innebærer at ulovlig parkering kan sanksjoneres.

Lokale forskrifter eller avtaler

Flere kommuner har valgt å vedta egen forskrift om utleie av små elektriske kjøretøy. Dette er i hovedsak kommuner der det er kommet et stort antall elsparkesykler, som har medført store utfordringer for fremkommelighet og trygghet for øvrige trafikanter. Med egen forskrift kan kommunene regulere hvem som får sette ut sykler gjennom tillatelsesordninger og de kan om ønskelig sette et tak på antall sykler. Ulempene kan være at man overregulerer markedet og taper muligheten for andre mer fleksible avtaleformer. Eksempler på kommuner som har vedtatt egen forskrift er Oslo, Bergen, Trondheim, Moss og Lillehammer.

Drammen har valgt å inngå avtaler med vilkår, i stedet for lokal forskrift. Det stilles visse vilkår, som for eksempel nattestenging, og det kreves en gategrunnsleie per sykkel. Det er imidlertid mulig å trekke seg fra avtalen og flere aktører vurderer nå å trekke seg ut av Drammen[7].

[6] kilde naf.no
[7] kilde Drammens tidende

Endring i markedet

Elsparkesykler for utleie kom inn i et marked som i stor grad var uregulert, og kampen om kundene medførte stor investeringsvilje og til dels ulønnsomme prosjekter for å vinne markedsandeler[8]. Etter hvert er lovverk kommet på plass, og faktorer som forsikring og bøter spiser av driftsmarginene. Parkeringsmodeller med tvungen parkering, som i Asker, viser seg også å gi færre turer enn fri flyt. Om prisene på utleie settes opp, går bruken ned – betalingsvilligheten hos kundene har sine grenser.

Det rapporteres om tapsprosjekter i de ytre byområdene rundt Oslo og at mobilitetsaktørene trekker seg ut. I Asker melder Tier at driften går i underkant av lønnsomhet, inkludert subsidiene.

Veien videre i Asker kommune

Asker har gjennom samarbeidsprosjektet uten tvil kickstartet mikromobilitetstilbudet i Asker. I deler av kommunen er det mye brukt og kan utgjøre en viktig del av transporttilbudet.

Gjennom en eventuell lokal forskrift, kan Asker kommune regulere tilgangen til kommunen gjennom tillatelser. Samtidig vil det ikke garantere at noen aktører tilbyr sine tjenester i kommunen.

Gjennom en avtale, uten eller med en viss subsidiering, vil man kunne påvirke tilgangen og formen på tilbudet. Jo større subsidier, jo mer påvirkningsmuligheter.

Tier mistet nylig tillatelsen til å operere i Oslo, da denne ble tildelt tre andre firmaer. De melder om usikkerhet for deres del i tiden fremover, men at de i utgangspunktet ønsker å være til stede i Asker videre. Det er Asker sentrum og kanskje området mot Bærum grense som er mest aktuelt for Tier, dersom det ikke tilbys subsidiering av driften.

Utover Tier, har Asker kommune registrert én henvendelse om markedet i Asker den siste tiden. En aktør har forespurt om kommunen vil utlyse tillatelsesordning (som i f.eks. Oslo kommune) i nær fremtid.

[88] https://kollektivtrafikk.no/app/uploads/2022/11/KK2022-Lars-Christian-Grodem-Olsen-Beta-Mobility.pdf

Asker og Mikromobilitet

Kilder: Ipsos brukerundersøkelse, turdata og brukerdata

22.02.2023

Asker kommune

Ruter#

Executive summary

Tjenesten møter i stor grad formålet i følge brukerundersøkelsen og turdata

- Tjenesten erstatter betydelige flere bilturer enn i Oslo per mikromobilitetstur
- Bred aldersfordeling i brukergruppen, med flest unge menn
- Tjenesten brukes mest til arbeidsreiser, deretter besøk og fritidsreiser
- Tjenesten avlaster og komplementerer kollektivtransporten
- Tjenesten gir en opplevelse av økt mobilitet og frihet til å reise hvor man vil i Asker

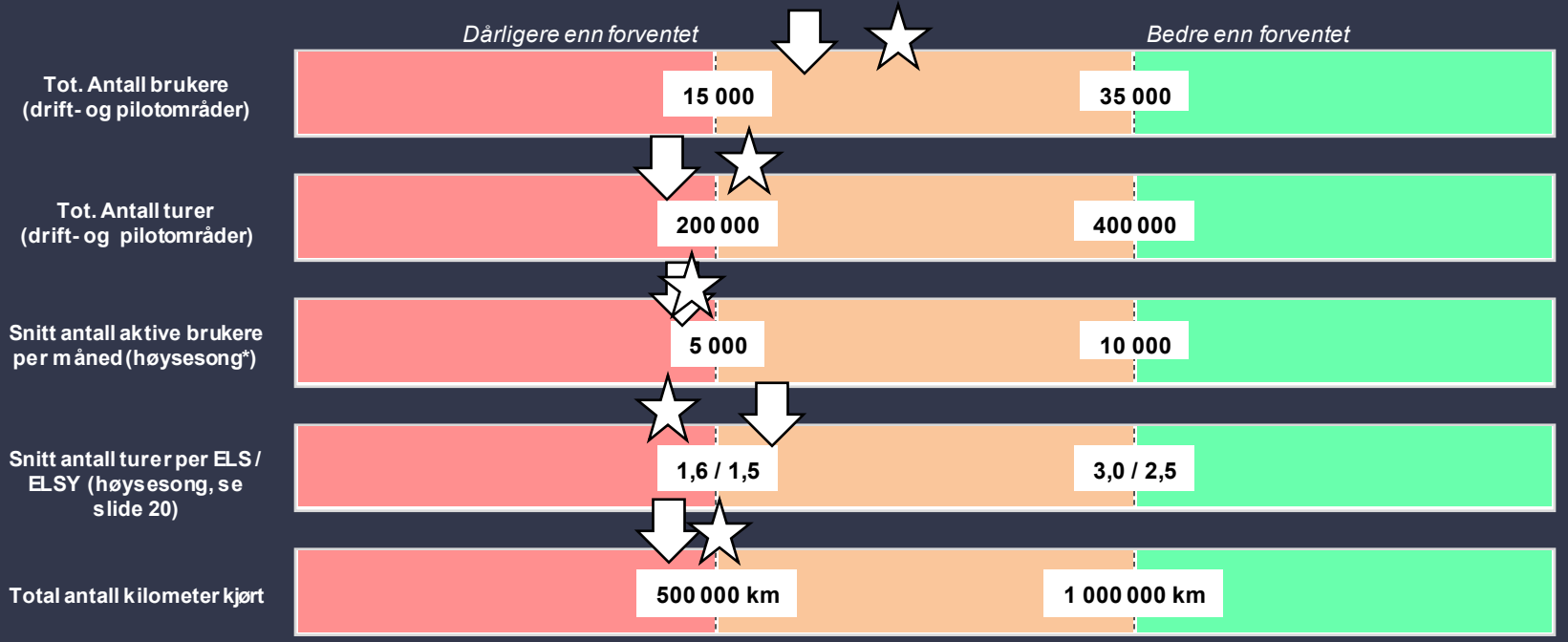
Asker sentrum er mest populært

- Asker stasjon mobilitetsområde er mest populært
- Turene tas fortrinnsvis inne i sonen, dernest til en annen mobilitetssone i Asker (Høn, Blakstad og Hogstad). Ca 12 turer daglig tas over kommunegrensen til og fra Bærum i høysesong.

Asker kommune

Ruter#

Vi er i rute til å nå de største måltallene til 1. juli ´23



= oppnådd hittil

= projeksjon 1. Juli ´23/i år gitt tidligere vekst

Asker kommune

Ruter#

Formål og forventninger

1.1 Formål med introduksjon av mikromobilitet i kommunen
Formålet med introduksjonen av tjenesten er å;

- Tilrettelegge for et bredere mobilitetstilbud for befolkningen i Asker kommune
- Tilrettelegge for mer bærekraftige mobilitetstjenester
- Minimere bilbruk
- Øke andelen som tar kollektivtransport (buss, tog, båt) ved å tilrettelegge for mellomtransport
- Avlaste kollektivtransporten i rushtider
- Tilrettelegge for sykkeltjenester på tvers av kommunegrenser
- Innhente læring om nye mobilitetsformer

1.2 Målgruppe og hypotese på bruksbehov for tjenestene
Brukshypoteser, men ikke utelukkende, er følgende;

- Til og fra knutepunkt og kollektivtilbudet
- Til og fra jobb (arbeidsreiser)
- Til og fra fritidsaktiviteter
- Til og fra videregående skole
- Til og fra venner og sosiale sammenkomster
- Til og fra A til B i sentrumsområder (f.eks. handleturer, ærender)
- Arbeidsreiserurer i løpet av arbeidsdagen
- Steder på tvers av kommunegrensen (f.eks. fra Slemmestad til butikker i Sandvika sentrum)

Målgruppen for tjenestene er:

- Innbyggere som bor i Asker kommune
- Arbeidstakere som jobber i Asker kommune
- Pendlere som jobber i tilgrensende kommuner, og som f.eks. bruker toget fra og til Asker Stasjon for å reise til jobb
- Besøkende i Asker kommune

Asker kommune

Ruter#

Formålet slik det står i avtalen

1.1 Formål med introduksjon av mikromobilitet i kommunen

Formålet med introduksjonen av tjenesten er å;

- Tilrettelegge for et bredere mobilitetstilbud for befolkningen i Asker kommune
- Tilrettelegge for mer bærekraftige mobilitetstjenester
- Minimere bilbruk
- Øke andelen som tar kollektivtransport (buss, tog, båt) ved å tilrettelegge for mellomtransport
- Avlaste kollektivtransporten i rushtider
- Tilrettelegge for sykkeltjenester på tvers av kommunegrenser
- Innhente læring om nye mobilitetsformer

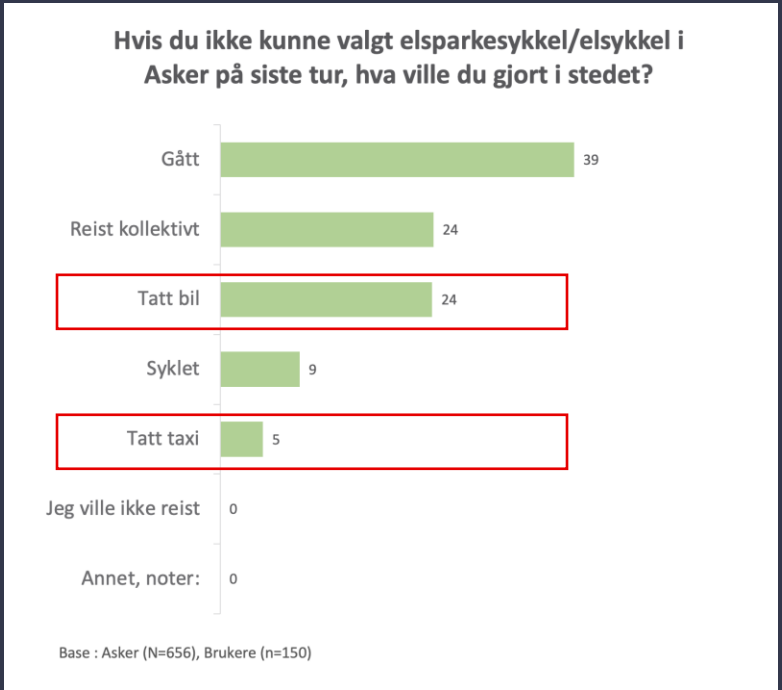
Asker kommune

Ruter#

Tjenesten i Asker erstatter flere bilturer enn Oslo

Sparkesykkelbrukere ville tatt disse turene istedet i Oslo:

- 8 % bil og 5 % taxi
- 32% kollektivtransport
- 47% gange

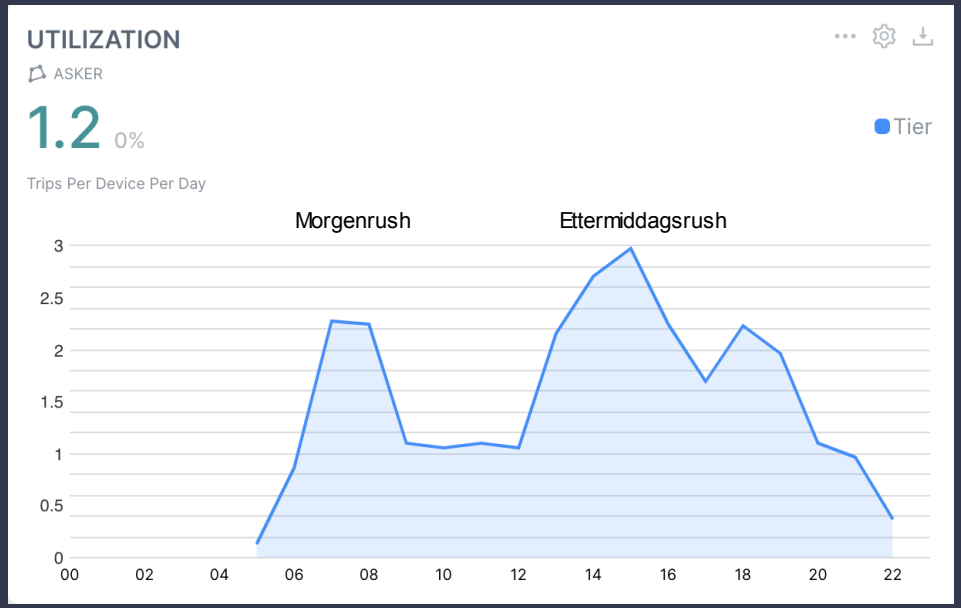


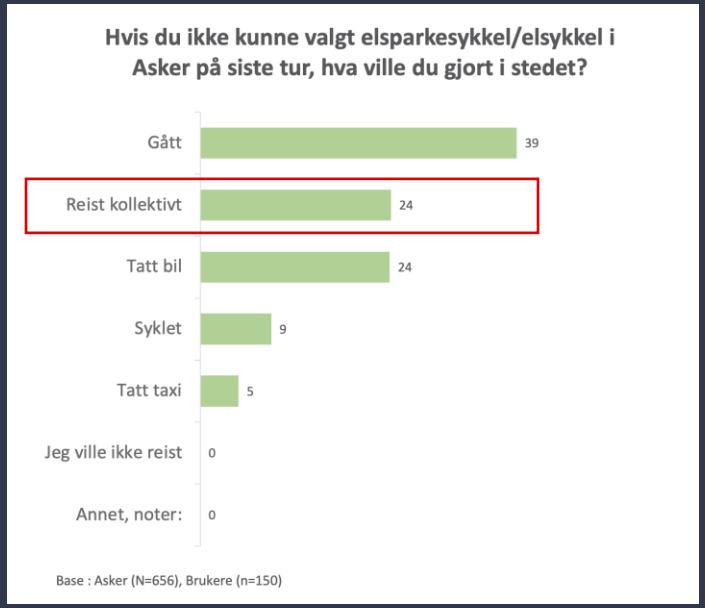
Kilde: Ipsos spørreundersøkelse av brukere

Asker kommune

Ruter#

Tjenesten avlaster kollektivtransporten





Kilde: Ipsos spørreundersøkelse av brukere, turdata

Asker kommune

Ruter#

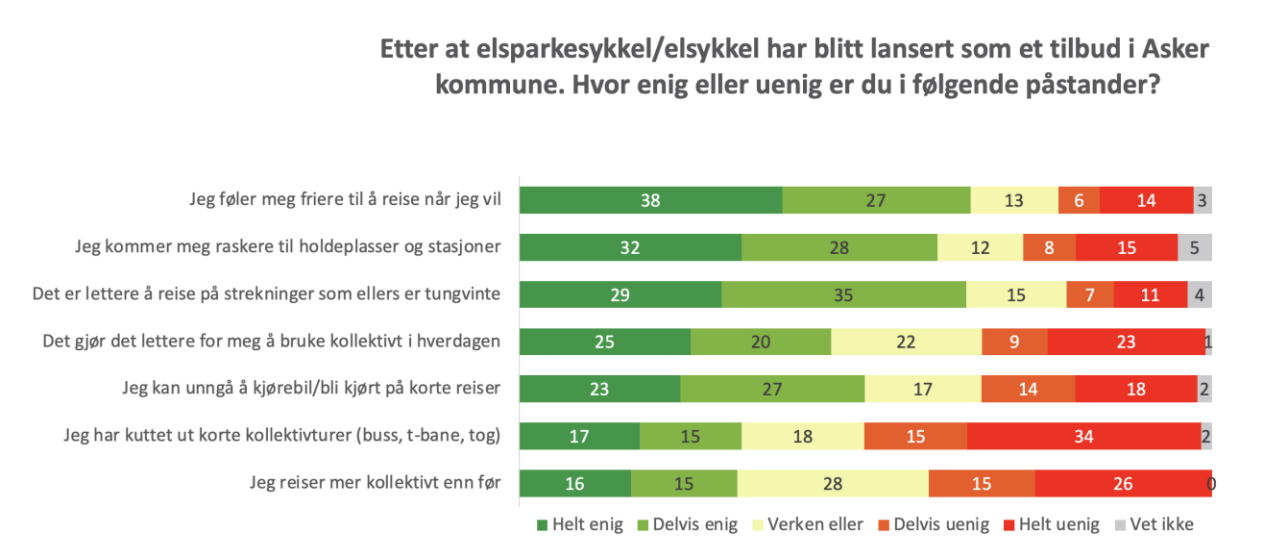
Tjenesten tas sammen med kollektivtransporten

Kilde: Ipsos spørreundersøkelse av brukere

Asker kommune

Ruter#

Mikromobilitet i Asker forbedrer mobiliteten og kollektivtransporten

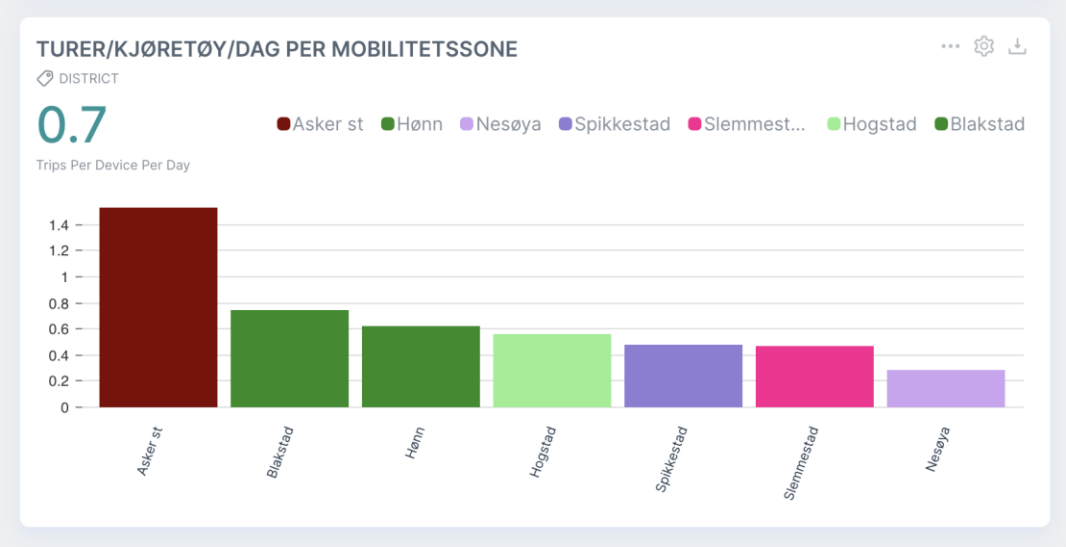


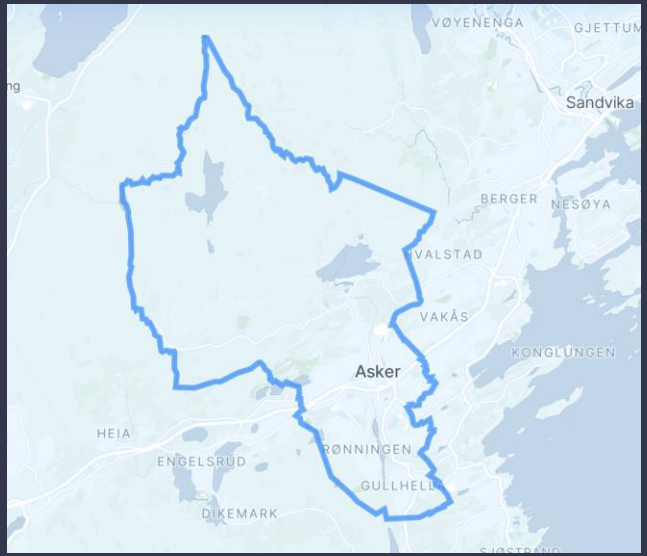
Kilde: Ipsos spørreundersøkelse av brukere

Asker kommune

Ruter#

Asker Stasjon har best bruk per kjøretøy per dag





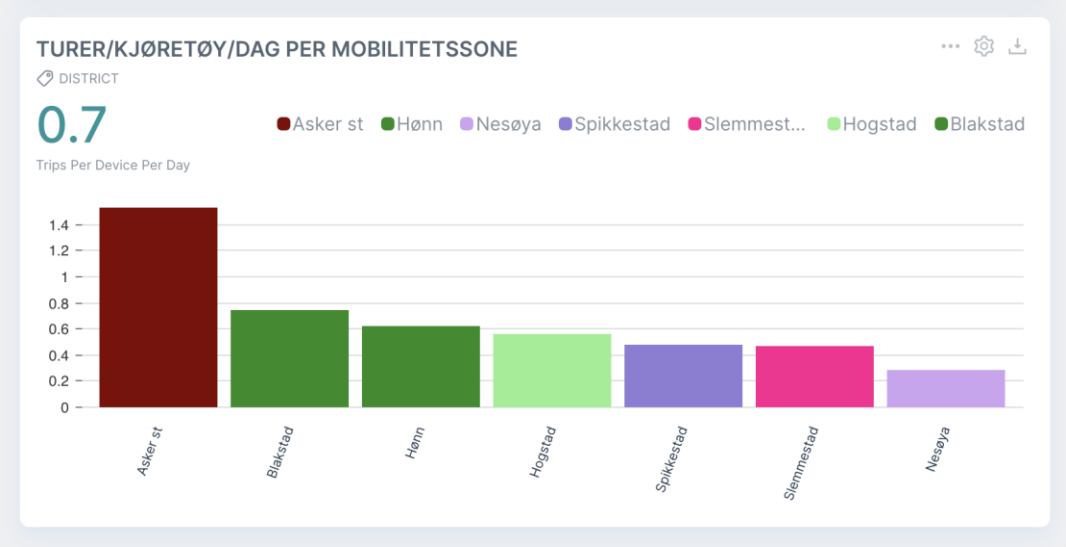
Asker stasjon mobilitetssone

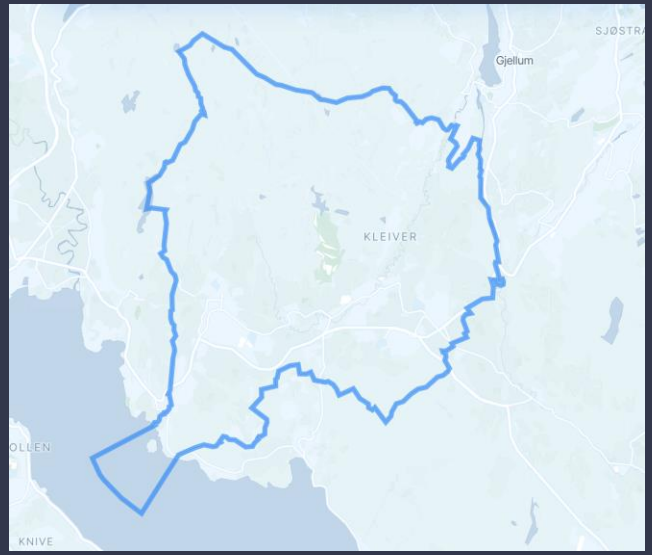
Kilde: Turdata

Asker kommune

Ruter#

Spikkestad har lav bruk per kjøretøy per dag





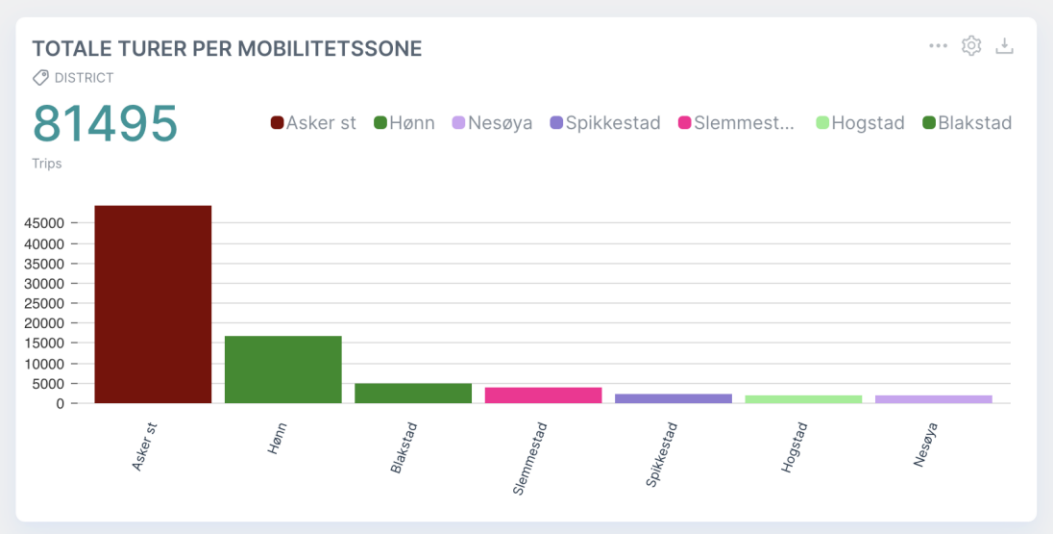
Spikkestad mobilitetssone

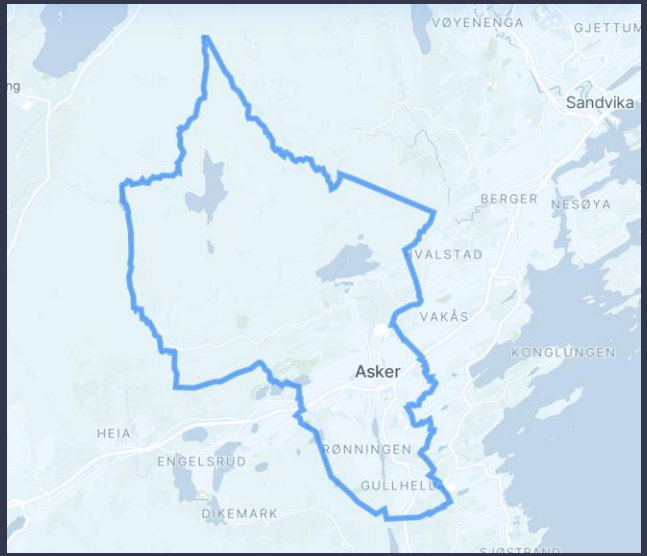
Kilde: Turdata

Asker kommune

Ruter#

Dette gjenspeiles i totalt antall turer per mobilitetssone





Asker stasjon mobilitetssone

Kilde: Turdata

Asker kommune

Ruter#

Brukshypotesene

1.2 Målgruppe og hypotese på bruksbehov for tjenestene

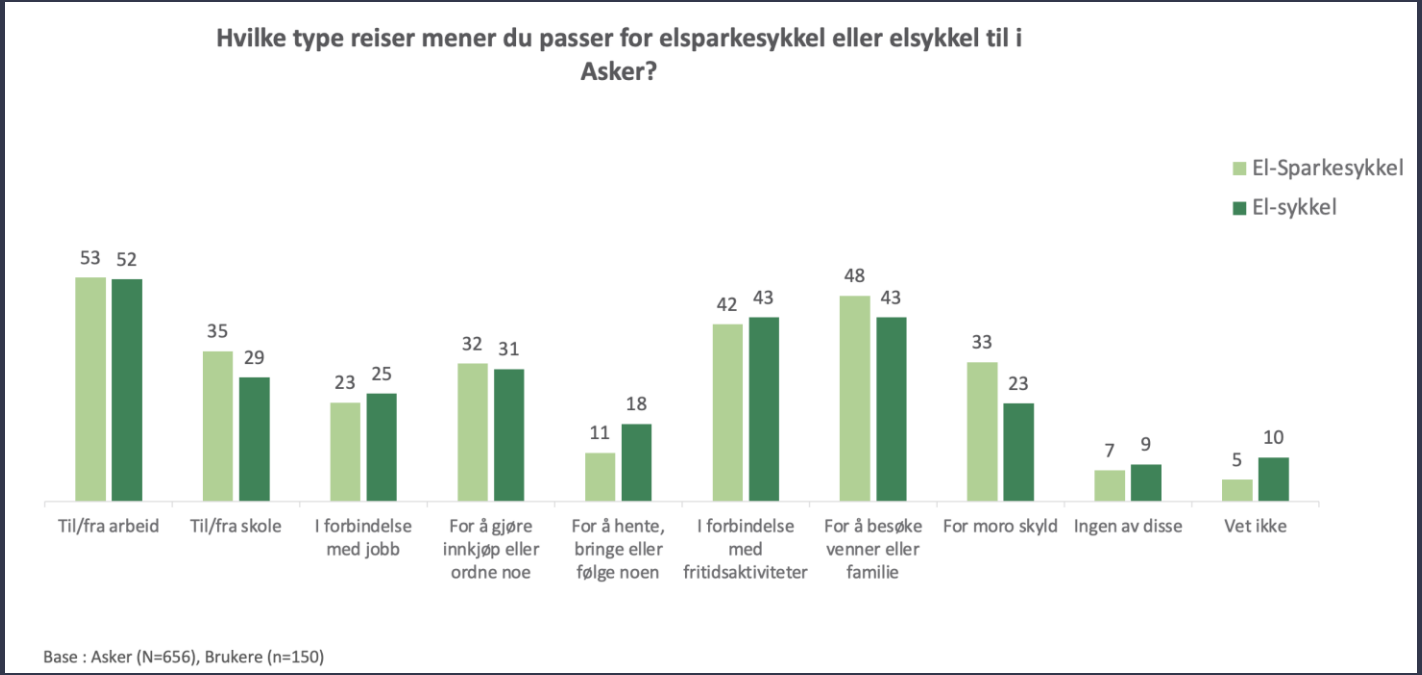
Brukshypoteser, men ikke utelukkende, er følgende;

- Til og fra knutepunkt og kollektivtilbudet
- Til og fra jobb (arbeidsreiser)
- Til og fra fritidsaktiviteter
- Til og fra videregående skole
- Til og fra venner og sosiale sammenkomster
- Til og fra A til B i sentrumsområder (f.eks. handleturer, ærender)
- Arbeidsreiserurer i løpet av arbeidsdagen
- Steder på tvers av kommunegrensen (f.eks. fra Slemmestad til butikker i Sandvika sentrum)

Asker kommune

Ruter#

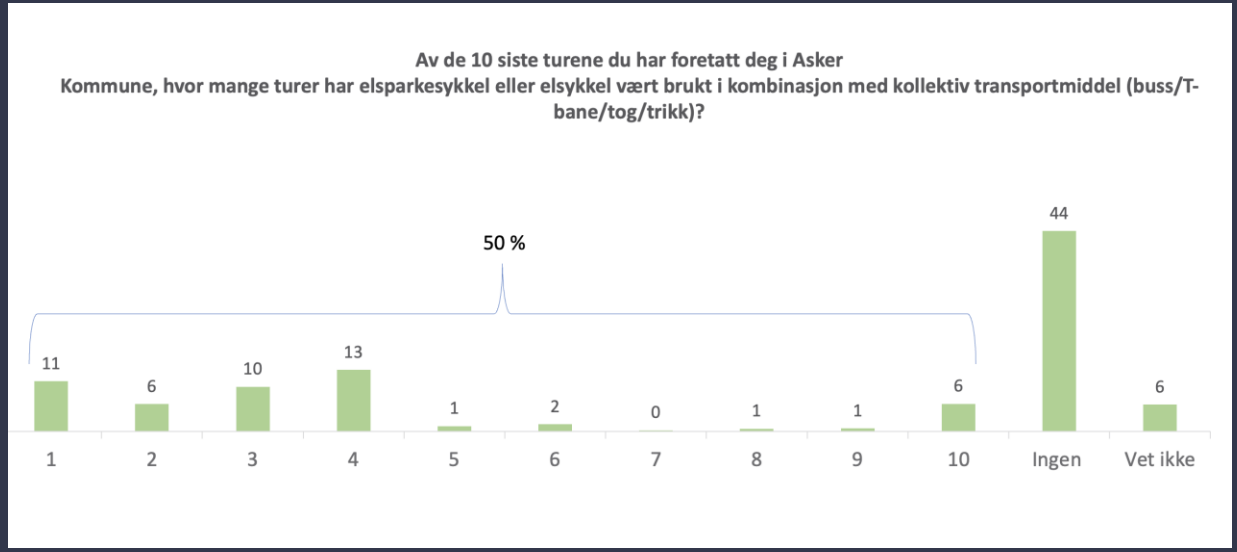
Tjenesten brukes mest til arbeidsreiser



Kilde: Ipsos spørreundersøkelse av brukere

Ruter#

50% av kundene bruker mikromobilitet med kollektivtransport



Kilde: Ipsos spørreundersøkelse av brukere

Ruter#

Brukerne reiser mest sentralt i kommunen

Daglige turer

- 990 interne turer i Asker stasjon mobilitetssone
- 254 turer går ut fra Asker stasjon mobilitetssone
- 273 turer går inn til Asker stasjon mobilitetssone
- 11 turer daglig mellom Asker og Bærum i høysesong

Kilde: Turdata 1. Juni-31. August 2022

Målgruppen

Målgruppen for tjenestene er:

- Innbyggere som bor i Asker kommune
- Arbeidstakere som jobber i Asker kommune
- Pendlere som jobber i tilgrensende kommuner, og som f.eks. bruker toget fra og til Asker Stasjon for å reise til jobb
- Besøkende i Asker kommune

Asker kommune

Ruter#

24% av befolkningen har brukt tjenesten

Alder	% av befolkning som har brukt elsparkesykkel i Asker >1 gang i 2022
15-25	48,9%
26-35	37,7%
36-45	17,7%
46-	7,7%

Kilde: Ipsos spørreundersøkelse av brukere og ikke-brukere

Vedlegg

Brukerundersøkelsens metode

METODE

Undersøkelsen ble gjennomført som en online undersøkelse, med utvalg fra Ipsos webpanel, via sosiale medier, befolkningsuttrekk og fra TIERS kundelister .

	Antall intervju
Webpanel epost	78
Webpanel sms	32
Befolkningstrekk sms	480
Facebook	54
TIER	12
TOTALT	656

MÅLGRUPPE

Utvalget består av to målgrupper.

En med totalt 150 «Brukere» disse er definert ved at de bor i Asker, og har brukt TIER sitt tilbudet om å leie el-sparkesykkel eller el-sykkel i Asker kommune.

En med totalt 500 personer definert som «Ikke-brukere». Denne gruppen er definert ved at de bor i Asker og har svart «nei» på spørsmålet; Har du noen gang brukt TIER sine tjenester (leie av sykkel og/eller elsykkel) i sommerhalvåret (april – september) i Kommune??

6 personer vet ikke om de har benyttet TIER tjenesten

Resultatene for brukere og ikke-brukere er vektet ihht. befolkning i kommunen

RAPPORTEN

Rapporten viser en grafisk fremstilling av alle hovedresultater som fremkommer i undersøkelsen. Alle tall er i % hvis ikke annet er oppgitt.

I tillegg er det gjennomført en Driveranalyse for å kartlegge hva som driver tilfredsheten til brukeren av TIER sine tjenester.

Der hvor det er mulig har vi også kommentert på resultatene fra undersøkelsen som ble gjennomført i 2020.

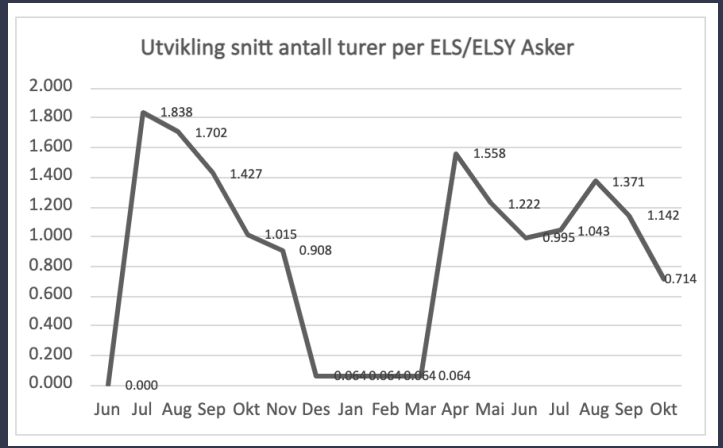
Asker kommune

Ruter#

Negativ utvikling i turer per sykkel

Negativ utvikling i turer på Europeisk plan

- Covid-19 er over
- Økte priser grunnet mindre villighet til å gå med tap
- Turistene uteble



Asker kommune

Ruter#

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/04014-5

Saksbehandler
Erling Guderud

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
02.05.2023

Adkomst til Brønnøya

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kabelfergen mellom Nesøya og Brønnøya søkes avviklet under forutsetning av godkjent permanent stenging av Vendelsund fra Kystverket.
2. Som en del av søknadsprosessen sendes saken på høring til berørte vel, oppsittere og næringsinteresser.
3. Flytebro benyttes midlertidig frem til Kystverkets avgjørelse foreligger.
4. Ordningen vurderes for videreføring etter 3 år.

1. Sammendrag og konklusjon

Asker kommune eier og er ansvarlig for drift og vedlikehold av kabelferge med tilhørende flytebro mellom Nesøya og Brønnøya. Fra 1. mai til 30.september benyttes kabelferge på strekket over Vendelsund, og fra 1. oktober til 30. april ligger det flytebro over hele sundet. Drift og vedlikehold av kabelfergen, med tilhørende flytebro, krever daglig oppfølging i den perioden kabelfergen er i drift. Drift og vedlikehold har vært satt ut på anbud, og de to siste avtaleperiodene har det vært Brønnøya Vel som har blitt tildelt kontrakten. Det ble i mars 2023 sendt ut tilbudsforespørsel til 3 aktuelle leverandører av driftstjenester for årene 2023 – 2027. Kommunen mottok tilbud fra kun én av de forespurte leverandører, og prisen på tjenesten var økt fra 169.000, - til 746.000, - (eks. MVA) per år. Denne ekstraordinære økningen er bakgrunnen for at det politisk må tas stilling til om kommunen fortsatt ønsker drift av kabelferge fra 1. mai til 30. september, eller om kommunen skal søke Kystverket om å permanent stenge Vendelsund.

Kommunedirektøren anbefaler at det søkes om permanent stenging av sundet med flytebro som ligger ute hele året. Det foreslås samtidig at løsningen med permanent flytebro evalueres etter tre år.

Som en del av søknadsprosessen gjennomføres det en høring med berørte parter (vel, nærliggende oppsittere og næringsinteresser), samt at det gjennomføres en ROS-analyse for å kartlegge og iverksette eventuelle avbøtende tiltak.

Frem til resultatet på søknaden hos Kystverket foreligger, anbefaler kommunedirektøren å la flytebroen ligge ute. Dette vil fordre god skilting og informasjon til berørte næringsaktører på fjorden.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Asker kommune eier flytebro og kabelferge som går mellom Nesøya og Brønnøya, og i perioden 1. mai til 30. september er kabelferge forbindelsen mellom øyene. Kabelfergen er de senere år bitt elektrifisert, noe som har gjort betjeningen av fergen enklere for alle brukergrupper.

Forbindelsen mellom Brønnøya og Nesøya betjener i all hovedsak tre brukergrupper; fastboende på Brønnøya, ferierende på Brønnøya, samt de som bruker Brønnøya som rekreasjonsområdet.

Kommunen har forpliktelser knyttet til fastboende på Brønnøya med tilrettelegging av sikker skolevei, samt å opprettholde adkomst til øya for å tilby kommunale tjenester som hjemmehjelp, og mulighetene for tilkomst til fots for beredskapsetatene. Renovasjon benytter i dag sjøveien og er ikke avhengig av flytebro/fergeforbindelsen.

Kommunen kjøper gjennom anbudskonkurranser drift av kabelferge med tilhørende flytebro. De siste to avtaleperiodene har det vært Brønnøya Vel som har levert denne tjenesten. Siste avtaleperiode var fra 01.01.2020 til 31.12.2022, og denne avtalen var priset til kr 160.000, - årlig (2018).

Kommunen sendte 3. mars tilbudsforespørsel på drift av kabelferge med tilhørende tilleggsutstyr og flytebro til 3 aktuelle leverandører av tjenesten. Dette var Brønnøya Vel, Søndre Brønnøya traktorlag og Sjøakademiet. Av disse var det kun Brønnøya Vel som leverte svar på tilbudsforespørselen (vedlegg 1). I årets tilbudsforespørsel var den største endringen fra tidligere anbudsforespørsel at fergen nå har blitt elektrifisert i regi av Brønnøya Vel, men bekostet av kommunen.

Brønnøya Vel har levert tilbud til en årlig kostnad på kr 746.000, - (eks. MVA). Dette tilbudet inkluderer ikke:

- Utskiftninger eller oppgraderinger av komponenter på over kr 20.000, - (eks. MVA)
- Service og vedlikehold av de elektriske styringssystemene.

Kommunedirektøren mener at kostnadene ved fortsatt drift av kabelfergen er så høy at det må vurderes alternative forbindelser mellom Nesøya og Brønnøya

Etter kommunedirektørens vurdering kan overfarten mellom Nesøya og Brønnøya organiseres enten som i dag, med kabelferge i sommermånedene og flytebro om vinteren, eller redusert driftstid på kabelferge om sommeren, eller avvikle kabelferge og ha flytebro hele året.

Fortsette dagens løsning med flytebro vinterstid og kabelferge om sommeren

Gjennom de siste årene er drift og vedlikehold av kabelfergen, med tilhørende flytebro utført på en god måte av Brønnøya Vel. Kommunen har god erfaring med det arbeidet som er lagt ned fra vellets side, og dialogen mellom kontraktspartene oppleves som god. Flytebroen sikrer en stabil forbindelse gjennom vinterperioden, og kabelfergen muliggjør at både fritidsbåter og nyttefartøy kan passere gjennom Vendelsund i sommermånedene. Mottatt tilbud viser en prisøkning på tjenesten som er langt over ordinær prisutvikling og tilbudet viser at det er et lite marked for levering av denne type tjenester. I tillegg er det Brønnøya Vel som sitter med teknisk innsikt over dagens anlegg og har stått for oppgradering til dagens elektriske løsning, noe som gjør at det er vanskeligere for andre å drifte fergen. Kommunedirektøren mener det ikke kan forsvares å bruke kr. 746.000 (eks. MVA) årlig (inkludert de forbehold som er tatt i tilbudet, vil den årlige kostnaden trolig øke), på å opprettholde kabelfergeforbindelse mellom Nesøya og Brønnøya. Det er ikke budsjettmessig dekning for denne prisutviklingen i gjeldende budsjetter.

Dersom denne løsningen velges, må det bevilges årlig økte midler til dekning av merkostnadene til ny driftsavtale.

Redusere driftstid på kabelferge

Kabelfergens åpningstid kan reduseres og det kan settes som vilkår i anbudsforespørselen fra kommunen at kabelfergen kun skal være i drift morgen og ettermiddag. I kombinasjon med at toleransen for driftsstans økes, vil dette trolig kunne redusere prisen med anslagsvis kr. 200.000 -300.000,-. Da bortfaller kveldsarbeid, pålagt natt- og helgearbeid, beredskapsutrykninger samt at det ikke blir etablert reservedelslager. Dette vil imidlertid redusere tilgjengeligheten til Brønnøya betraktelig og innebærer en betydelig reduksjon av muligheter for fastboende å komme seg til og fra Brønnøya utenom morgen/ettermiddag. Samtidig vil det ramme de som benytter Brønnøya som rekreasjonsområde og de med hytte på øya.

Driftskostnadene av fergen vil fremdeles være langt over budsjettert ramme og det må gjøres tiltak for å dekke inn de økte driftskostnadene.

Flytebro hele året, avvikle kabelferge sommerstid

Et alternativ til kjøp av drift og vedlikehold av kabelfergen er å la flytebroen ligge ute hele året. Dette vil skape en forutsigbar og sikker forbindelse mellom Nesøya og Brønnøya. Det vil da ikke være behov å kjøpe tjeneste for drift og vedlikehold av flytebroen, da dette kan inngå i kommunens egen portefølje av anlegg som følges opp gjennom ordinær drift. Kostnader knyttet til vedlikehold av flytebroen vil anslagsvis være i størrelsesorden kr. 20.000-40.000,- årlig. Det vil imidlertid være behov for en ekstra opprustning av flytebroen de nærmeste årene, med reparasjon/utskiftning av gjerde samt skifte av dekke. Dette er utbedringer som må gjøres uavhengig av om drift av kabelfergen videreføres eller ikke.

For aktuelle brukere av Brønnøya vil en helårs flytebro gi en forutsigbar og trygg forbindelse gjennom hele året. For Brønnøyas brukere vil broforbindelse muligens gi en annen opplevelse enn dagens kabelferge, men samtidig økes kapasiteten på passeringer og det vil ikke være behov for å vente i kabelfergekø på dager med høyt press.

En opplagt ulempe ved denne løsningen er at Vendelsundet mellom Nesøya og Brønnøya stenges for passeringer med båt. Det må velges alternative rute med båt, enten på utsiden av Nordre Langåra, gjennom Middagsbukta eller via Slependrenna. De som vil få lengst omvei sjøveien som følge av forslaget er de eiendommene som ligger tett på flytebroen på hver side. Samtidig vil en stenging av Vendelsund medføre at det ikke blir gjennomfartstrafikk i sundet, noe som gjør oppankring i sundet mulig.

Skjærgården rundt øyene i Asker og Bærum er mye brukt av fjordens myke trafikanter og da særlig kajakk. Ved permanent stenging av sundet ser kommunedirektøren det naturlig å gjennomføre tiltak i tilknytning til innfestningen av landgangen for å åpne for at kajakker kan passere under landgangen.

Under pandemien ble flytebroen liggende ute hele sesongen. Kommunen hadde god kontakt med både nødetater, næringsfartøy og Kystverket under denne perioden og erfaringen vi sitter igjen med er at det fungerte godt. Forutsetning for stengingen er god informasjon i både sjøkart og skilter tidlig i begge ender av Vendelsund.

Dersom flytebroen skal ligge ute hele året, krever dette en søknad til Kystverket om å stenge sundet permanent, og Kystverket vil blant annet vurdere reguleringsstatus på strekningen. Områder er regulert gjennom *Reguleringsplan for gangadkomst til Brønnøya og nærliggende øyer*, vedtatt 29.03.2000. Reguleringsformålet for sjøområdet er *kombinert formål: Offentlig trafikkområdet – gangadkomst /*

spesialområdet – området for anlegg i sjøen, kabelferge.
Reguleringsbestemmelsene definerer videre i punkt *3.1: Gangadkomsten skal utføres som kabelferge/lavbro.* Dette innebærer at reguleringsplanen ikke inneholder bestemmelser som er til hinder for å la flytebroen ligge ute permanent. Kystverket vil gjennom sin behandling av søknad om å stenge sundet permanent, gjøre en vurdering av om det er behov for høringsperiode før vedtak fattes i saken. Kommunedirektøren har vært i kontakt med Kystverket i sakens anledning og fikk inntrykk av at Kystverket var positive til permanent stenging av sundet.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Det er viktig for kommunen å opprettholde en god og trygg adkomst til Brønnøya, både for Brønnøyas fastboende, ferierende samt de som benytter Brønnøya som et rekreasjonsområde. Dog må løsningen for adkomst sees i sammenheng med kostnadene.

4. Tidligere behandling

Saken har ikke tidligere vært behandlet.

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anbefaler at videre drift av kabelferge til Brønnøya avvikles, og at det ikke inngås ny driftsavtale for kabelferge.

Videre anbefales at administrasjonen gis i oppdrag å sende søknad til Kystverket om permanent stengning av Vendelsund. Frem til resultatet på søknaden hos Kystverket foreligger anbefaler kommunedirektøren å la flytebroen ligge ute. Dette vil fordre god skilting og informasjon til berørte næringsaktører på fjorden. Høring av berørte vel, oppsittere og næringsinteresser vil være en del av søknadsprosessen. Høringsinnspill vil bli vurdert i søknadsprosessen. En ROS-analyse vil kartlegge behovet for eventuelle avbøtende tiltak.

Dersom Kystverket ikke godkjenner stenging av Vendelsund, vil vi søke midler til gjennomføring av foreliggende driftsavtale i påfølgende periode.

Det vil være nødvendig med en evaluering av erfaringene med permanent stenging av sundet. Det foreslåes derfor å fremme en egen sak i siste halvdel av 2025 med de erfaringer som foreligger.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Anbudssvar

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/04014

Saksbehandler
Erling Guderud

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	75/23

Adkomst til Brønnøya

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 75/23

Behandling

Saksbehandler Erling Guderud innledet til saken og svarte på spørsmål.

Cecilie Lindgren (H) fremmet følgende forslag til alternativt vedtak i 3 punkter:

1. *Kommunedirektøren bes sørge for at kabelfergen åpnes for sesongen 2023 så raskt som mulig.*

2. *Dersom kostnaden for drift ikke er mulig å få ned vurderes redusert driftsperiode fra 1. juni til 30. august.*

3. *Formannskapet ber kommunedirektøren sørge for forutsigbar drift for 2024 og fremover.*

Ivar Granum (A) fremmet følgende forslag til alternativt vedtak i 2 punkter:

1. *Kommunedirektøren går i dialog med Brønnøya Vel om å fortsette tilnærmet lik tjeneste som dagens ordning, inkludert oppgradering av komponenter for 20.000,-*

2. *Ordningen evalueres etter 3 år.*

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag:

Før vi kan ta stilling til forslag om avvikling av kabelfergen vil vi ha belyst alternativer til broløsninger som tillater gjennomseiling.

Kommunedirektørens innstilling fikk 2 stemmer (SV, Frp), og falt.

Forslaget fremmet av Granum fikk 2 stemmer (A), og falt.

Forslaget fremmet av Lindgren ble vedtatt, mot 1 stemme (SV).

Matts forslag ble enstemmig vedtatt oversendt, uten realitetsbehandling.

Vedtak

1. Kommunedirektøren bes sørge for at kabelfergen åpnes for sesongen 2023 så raskt som mulig.

2. Dersom kostnaden for drift ikke er mulig å få ned vurderes redusert driftsperiode fra 1. juni til 30. august.

3. Formannskapet ber kommunedirektøren sørge for forutsigbar drift for 2024 og fremover.

Brønnøya Vel
Velhusveien 9
1397 NESØYA

Asker Kommune

Svar på tilbudsforespørsel

Saksnummer: 23/04014

Brønnøya Vel svarer med dette på Asker Kommunes tilbudsforespørsel om drift og vedlikehold av kabelferge og tilhørende tilleggsutstyr, samt flytebro for vintermånedene.

Montering og demontering vår og høst

- Vellet tilbyr seg å organisere betalt "dugnad" to ganger i sesongen for montering og demontering av kabelfergen og gangbroen.
- For dette arbeidet kreves et stort antall personer, og det er ikke viktig at alle har spesialkompetanse.
- Frivillige som deltar i arbeidet kompenseres med 250 kr per time.
- Brønnøya Vel vil tegne skadeforsikring for de som utfører dette arbeidet.

Drift, vedlikehold og reparasjoner av kabelferge og gangbro

- I vårt prisestimat for drift, vedlikehold og reparasjoner av kabelferge og gangbro har vi forutsatt at dette arbeidet lønnes til markedspris.
- Vellet vil engasjere erfarne personer på timekontrakt og kreve at faktura skal inkludere timeliste med spesifikasjon av arbeidet som er utført.
    - Vi legger til grunn at de fleste som er aktuelle for oppdrag vil være velmedlemmer som som organiserer seg i eget foretak.
- Vi legger til grunn at de som leder arbeidet er 100% selvdrevne, og kan feilsøke og løse problemer.

Kvelds-, natt- og helgearbeid

- Pålagt kveldsarbeid (arbeid mellom kl 1800 og 2100 på hverdager) lønnes med 50% tillegg over vanlig dagsats.
- Pålagt helg- og nattarbeid (mellom kl 2100 og 0600) lønnes med 100% tillegg over vanlig dagsats.
- *Til orientering:*
    - *Kveld/nattarbeid vil typisk skyldes reparasjoner som midlertidig setter fergen ut av drift. Da må arbeidet gjøres sent på kvelden eller natten for å unngå å lage kaos.*
    - *Helgearbeid vil typisk være resultat av hendelser som inntreffer i helgen, når reparasjonen ikke kan utsettes til mandag.*

Erfaring med tilsvarende oppgaver

Brønnøya Vel tilstreber å engasjere personer som har stått for utvikling og drift av fergen under den forrige avtalen mellom Asker Kommune og Brønnøya Vel. Dette inkluderer medlemmer av Kabelfergekomiteen, som har designet mange av systemene fergen er bygget på, samt flere andre velmedlemmer som har utført reparasjoner og gjort feilsøking på fergen over flere sesonger.

Intervall for jevnlig tilsyn

- Inspeksjon i sommersesongen (når kabelfergen er i drift) gjøres daglig og estimeres til en halv arbeidstime per inspeksjon.
- Inspeksjon ellers (når gangbroen er montert) gjøres ukentlig og estimeres til en kvart arbeidstime per inspeksjon.
- Alle inspeksjoner skal utføres av personer som er fullt opplært i kabelfergens mekaniske systemer.

Reservedelslager

Brønnøya Vel tilbyr seg å drifte et reservedelslager som skal inneholde de fleste deler som er nødvendig for den løpende driften av fergen.

Brønnøya Vel forplikter seg ikke til å kjøpe inn reservedeler som har en enhetspris på over kr 20.000,- eks mva.

Beredskap / responstid

Brønnøya Vel sørger for beredskapstelefon hele døgnet, samt utrykning når nødvendig, med en responstid på maksimalt 60 minutter.

De primære oppgavene for den vakthavende er som følger:

1. Hjelpe passasjerer som står fast på fergen i land.
2. Låse fast fergen slik at den ikke medfører flere utrykninger før den blir reparert.
3. Sette opp skilt som varsler om at fergen er stengt.
4. Sende ut SMS-varsel til alle på Brønnøya Vels varselliste om at fergen er stengt i påvente av reparasjon.

Brønnøya Vel sørger for at kvalifisert feilsøking og retting iverksettes så snart som mulig.

> **NB:** Kvalifisert feilsøking og retting tilbys ikke som beredskapstjeneste med garanti om responstid. De fleste ikke-trivielle reparasjoner krever flere personer. Å ha flere erfarne personer på 24-timers vakt hele sesongen ville både være ekstremt kostbart og praktisk umulig å gjennomføre.

Ved forventet driftsstans utover to døgn vil Brønnøya Vel, etter godkjenning av Asker Kommune, sørge for at flytebroen monteres så snart som mulig. Vi minner dog om at dagens løsning for midlertidig montering av flytebro er svært væravhengig, og krever mange arbeidsfolk. Dette kan forenkles betraktelig ved at Asker Kommune gjennomfører det tidligere nevnte prosjektet med bryggeforlengelsene.

> **NB:** Dette tilbudet inkluderer heller ikke persontransport (ferging), i tidsvinduet der Brønnøya er uten trygg/fungerende adkomst.

Forsikring

Brønnøya Vel forutsetter at kommunen skal tegne forsikring for kabelfergen og tilhørende komponenter/systemer, herunder flytebrygger, gangbro, moringer, landganger, elektroniske styringssystemer, motor, samt komponenter som er under vannlinjen (ben/stag, hjulkasser, og hjul til tauene).

Forsikringen skal dekke både materielle skader på egen infrastruktur som følge av ulykker, samt eventuelle erstatningskrav for skader oppstått ved bruk av adkomsten til Brønnøya. Forsikringen skal forelegges for Vellet før den inngås av Kommunen. Vellet skal avgi en erklæring hvor det fremgår at forsikringen er i samsvar med ovenstående. Kostnadene til forsikringen dekkes av kommunen. Kommunen dekker eventuell egenandel i henhold til forsikringen dersom det inntrer skadetilfeller. Kommunen kan kreve regress for egenandelen der erstatningsansvaret skyldes Vellets grove uaktsomhet eller forsett.

Asker Kommune skal ha objektivt ansvar for adkomsten. Såfremt Brønnøya Vel ikke anses å ha grovt misligholdt sine oppgaver i driftsoppdraget, skal Brønnøya Vel ikke kunne holdes erstatningsansvarlig, verken for personskader eller skader på infrastrukturen.

Forbehold og betingelser

Vedlikeholdstjenestene som leveres av Brønnøya Vel i dette tilbudet, skal begrenses til små, lokaliserte reparasjoner som er nødvendige for rutinemessig vedlikehold og drift av kabelfergen og gangbroen. Vi tar forbehold om at Brønnøya Vel ikke skal dekke vesentlige tiltak, dvs. rehabilitering, større overhalinger eller strukturelle modifikasjoner.

Dette tilbudet inkluderer ikke:

- Utskiftinger eller oppgraderinger av komponenter utover det som kan forventes å være del av reservedelslageret (jf. våre forbehold i seksjonen "*Reservedelslager*" ovenfor).
- Service og vedlikehold av de elektriske styringssystemene.
    - Disse systemene er levert av en ekstern underleverandør (Gapit AS). Brønnøya Vel og dets medlemmer har ingen spesialkompetanse på disse systemene.
    - Systemet for elektrisk drift har kun vært i bruk under to sesonger, så vi er ikke i stand til å estimere en evt. vedlikeholdskostnad.

Pris for oppdraget

Alle kostnader i dette tilbudet oppgis eks. mva, men Brønnøya Vel er per 28.3.2023 ikke registrert i merverdiavgiftsregisteret. Etter vår revisors tolkning av merverdiavgiftsloven vil omsetningen i dette oppdraget medføre registreringsplikt for Brønnøya Vel. Alle beløpene i dette tilbudet har som betingelse at Brønnøya Vel blir registrert i merverdiavgiftsregisteret som følge av dette oppdraget.

	Enhetspris	**Antall**	**Sum**
Montering og demontering av fergen gjennom lønnet dugnad	250 kr/time	200 timer	kr 50 000
Drift, vedlikehold og reparasjoner (dagtid)	1000 kr/time	300 timer	kr 300 000
Pålagt kveldsarbeid	1500 kr/time	24 timer	kr 36 000
Pålagt natt- og helgearbeid	2000 kr/time	50 timer	kr 100 000
Beredskapsutrykninger			kr 100 000
Etablere og fornye reservedelslager			kr 120 000
Skadeforsikring for dugnadsinnsats (*beløp ettersendes*)			-
Andre eksterne tjenester (opplag, stoffing, sveising, etc)			kr 40 000
Sum kostnader per år (eks. mva.)			**kr 746 000**

Det årlige beløpet faktureres forskuddsvis i januar hvert år.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/05997-1

Saksbehandler
Ragnar Sand Fuglum

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
02.05.2023

Bruk av øyene - et samarbeid med Frogn kommune og Oslofjordens friluftsråd

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Det iverksettes et samarbeidsprosjekt mellom Asker kommune, Frogn kommune og Oslofjordens friluftsråd om et utredningsoppdrag for å kartlegge mulighetene for bruk av øyene i fjorden.

2. Kommunenes bidrag til finansiering av utredningsoppdraget dekkes med midler de to kommunene har mottatt etter avviklingen av Fergeselskapet Drøbak – Hurum – Svelvik AS. Nødvendig budsjettkorreksjon gjøres i forbindelse med 1.tertialrapport.

3. Oslofjordens friluftsråd engasjeres til å ta ledelse og sekretariatsfunksjon for prosjektet.

1. Sammendrag og konklusjon

Ordførerne i Frogn kommune og Asker kommune har tatt et initiativ for å bedre tilgjengeligheten for innbyggerne til friluftsområdene på øyene i Oslofjorden. Øyene i fjorden har et stort rekreasjonspotensial for innbyggerne, et potensiale som ikke er like lett tilgjengelig for de som ikke selv har båt og for personer med funksjonsnedsettelse. Øyene utgjør en flott mulighet for de nære opplevelsene.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Øyene og friområdene i Oslofjorden er en stor ressurs. Samtidig gjør mange og fragmenterte aktører, manglende koordinering av persontransporten, samt kommunegrenser som ikke følger bruksmønsteret, at potensialet ved bruk av området ikke utnyttes godt.

Ikke minst gjelder dette for områdene i «Vestfjorden» mellom Frogn / Nesodden og Asker kommuner. Her ligger en rekke øyer som i prinsippet er tilgjengelig for allmennheten, men som i praksis har sterkt begrenset bruk og / eller er unødvendig kostnadskrevende å benytte for familier. I praksis favoriseres innbyggere med egen båt i stor grad. Tilbudet til personer med funksjonsnedsettelser er også i praksis fraværende.

Ved å se tilbudene mer i sammenheng kan vi bruke øyene som virkemiddel for å oppnå flere mål:

- Grønn kortreist ferie for flere – reduserte klimautslipp fra befolkningen.
- Ferietilbud til grupper med funksjonsnedsettelser.
- Ferietilbud til grupper med lav inntekt.
- Økt dagsturisme
- Flere lokale arbeidsplasser innen turistnæring

Gjennom å tilrettelegge for å nå disse målene vil det også oppnås tilleggseffekter knyttet til integrering på tvers av sosiale lag og ulik bakgrunn. Det vil også gi lokale lag og foreninger en arena for aktivitet, medlemsvekst og potensielle inntekter.

For å oppnå disse målene er det behov for en systematisk og helhetlig tilnærming. Vi må derfor adressere en rekke hindre som i dag reduserer mulighetene til å bruke øyene fullt ut. Dette er:

- Transport. Det er ingen samordning mellom de ulike aktørene som tilbyr persontransport på fjorden og ikke mulighet til gjennomgående billettering. Herunder er flere av båttilbudene ikke tilgjengelig med Ruter-billett. Dette gjør ferdselen til og mellom øyene unødvendig dyrt. Det mangler også effektiv transport til og mellom flere av øyene. Dette gjør at tilbudene blir vanskelig tilgjengelig spesielt for lavinntektsgrupper.
- Tilgjengelighet: Ingen av øyene utenom Oscarsborg er spesielt tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelser. Det kreves betydelige investeringer for å få en øy opp til tilfredsstillende standard, og de enkelte aktørene synes å ha begrenset evne til å løse dette alene.
- Sesong: Ingen av øyene, utenom Oscarsborg, er tilgjengelig utenom høysesongen uten bruk av egen båt.

- Koordinering: Øyene sees i liten grad som en felles ressurs. Dette medfører at tilbudene blir fragmentert og i liten grad blir satt inn i en helhetlig kontekst der opplevelser, attraksjoner, overnatting og transport spiller sammen.

Det er en rekke initiativ og grep knyttet til øyene i disse dager, men det er ingen helhetlig koordinering for å møte utfordringene nevnt over. Utviklingsplanene det nå jobbes med er:

- Skogsborg/Torvøya (Asker): Her arbeider Asker kommune med mulighetsstudier for økt utnyttelse.
- Bergholmen: Her har Oslofjordens friluftsråd (OFF) i år inngått avtale med Forsvarsbygg om disponering av hele øya fra og med 2023. Dette vil øke tilgjengeligheten vesentlig. Bruken av de fleste byggene er enda ikke definert.
- Lågøya (Frogn): Sparebankstiftelsen har brukt 120 mill. kr. på å kjøpe øya fra CirkleK. OFF og Turistforeningen leier øya og hyttene for en symbolsk pris. Øya har 21 hytter som blir tilgjengelig for allmenheten i 2023. Øya har til nå i praksis vært privatisert.
- Håøya (Frogn). Her er Oslo kommune grunneier for områdene som er mest brukt til friluftsliv. De har nylig investert i store nye havner og nye sanitærbygg. Det foreligger planer for å pusse opp den gamle feriekolonien til leirsted med støtte av en stiftelse.
- Oscarsborg: Her foreligger det planer om økt hotellaktivitet. I tillegg vil museet på øya overføres til Kulturdepartementet og det foreligger planer om betydelig økt museumsaktivitet.

Liste over områder som er tenkt omfattet av denne sak er vist i vedlegg.

<u>Forslag til løsning</u>

I dialog med Oslofjordens Friluftsråd har det kommet opp forslag til et prosjekt der man ser øyene i sammenheng.

Det foreslås å iverksette et felles utredningsarbeid med Oslofjordens friluftsråd, Asker kommune og Frogn kommune. Med dette får man en liten og effektiv styringsgruppe. Selve prosjektledelsen og sekretariatet foreslås lagt til Oslofjorden friluftsråd. Dette begrunnes både med Oslofjordens friluftsråds kompetanse, samt at de som organisasjon langt lettere vil kunne få støtte fra ulike fond, stiftelser o.l.

Når prosjektet tar mer form kan partene i fellesskap vurdere hvordan det er naturlig å tilknytte seg flere aktører. Aktuelle samarbeidspartnere kan være de øvrige kommunene langs Indre Oslofjord, fylkeskommunen, Ruter, Forsvarsbygg, forsvarets museer og frivillige organisasjoner.

Gjennom å bruke Oslofjordens friluftsråds muligheter til å tiltrekke seg finansiering til selve gjennomføringsfasen, vil man avlaste kommunene for denne potensielle utgift i fremtiden. Om all opparbeidelse skulle skje på den enkelte kommunes hånd vil det sterkt redusere mulighet for ekstern finansiering.

Det legges også opp til at prosjektet, som en sideeffekt, sees i sammenheng med bedre løsninger for vann og avløp både fra fritidsbåter og på øyene. Dette vil bidra positivt i arbeidet med en ren Oslofjord.

Nærmere om frivillige organisasjoners rolle:

Det må være en viktig premiss at frivillige organisasjoner har en sentral rolle på øyene videre. Dette vil bidra til å skape mangfold og å aktivisere befolkningen. Det må også kartlegges i prosjektfasen om og eventuelt hvordan frivillige organisasjoner ønsker å bidra til å skape ferieopplevelser f.eks. tilsvarende «Ferie for alle», bidra til at nye brukergrupper kan bruke øyene o.l. Her ligger det store muligheter for økt rekruttering og økte inntekter for frivilligheten samtidig som samfunnet tilføres verdier.

Økonomiske konsekvenser

Finansieringen må sees i to faser:

- Prosjektfasen.
- Iverksettelsesfasen

Prosjektfasen

I denne fasen kartlegges muligheter, identifiseres samarbeidspartnere og skaffes finansiering til iverksettelsesfasen. Prosjektet vil ha behov for 2 årsverk over 2 til 3 år. Oslofjorden friluftsråd vil bidra med noe gjennom eksisterende ressurser, men det vil være behov for mellom 4 og 5 mill. kr. fra kommunene i prosjektfasen.

Fergeselskapet Drøbak-Hurum ble avviklet ved årsskiftet 2022 / 2023. Her fikk både Asker kommune og Frogn kommune utbetalt et rest-utbytte på i overkant av 2 mill. kr. hver.

Det foreslås å benytte disse midler til grunnfinansiering av prosjektet. Oslofjordens friluftsråd kan så bruke disse midlene som grunnfinansiering og søke videre prosjektmidler.

Iverksettelsesfasen

I løp av prosjektfasen avklares finansiering for iverksettelsen. Det vil si at man søker å få på plass finansiering for transport, bygningsmessige investeringer og investering

i infrastruktur som stier, brygger, teltplasser, gapahuker o.l. Her vil man søke samarbeid med ulike fond, Ruter og statlige midler. Videre vil man sette i system hvilke kommunale aktiviteter som alt i dag har finansiering, men som kan «flyttes» for å generere aktivitet på øyene. Eksempler på dette er muligheten for å legge aktiviteter knyttet til utenforskap, ferie for ulike grupper som f.eks. personer med funksjonsnedsettelser o.l. til øyene. Dette er midler som i dag ofte brukes utenfor kommunens grenser og uten å gi lokale ringvirkninger. Således er det en målsetting om at tiltak som iverksettes etter utredningsperioden ikke skal bekostes av kommunene, utover de ressursene kommunen i dag allerede bruker.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Tiltaket vil bidra til å møte en rekke av FNs bærekraftsmål:

1. Utrydde fattigdom: Prosjektet vil dempe opplevelsen av fattigdom gjennom å gi flere tilgang til billige ferieopplevelser.

3. God helse og livskvalitet: Prosjektet vil bidra til at flere mennesker får økt livskvalitet gjennom tilgang til sjø, friområder og aktiviteter.

10. Mindre ulikhet: Prosjektet gir en unik mulighet til å gi grupper med ulik økonomi, ulike funksjonsevner og ulik kulturell bakgrunn felles ferieopplevelser. Ikke minst kan dette gi verdi for barn og ungdom.

11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn: Prosjektet medfører at flere utfordringer løses, og flere muligheter skapes, på tvers av ulike grupper i lokalområdet.

12. Ansvarlig forbruk og produksjon: Prosjektet sikrer lavere forbruk og bedre ressursutnyttelse rundt ferie og fritidsopplevelser.

13. Stoppe klimaforandringene: Økt bruk av kortreist ferie, felles bruk av hytter, økt bruk av telt o.l. ved feriebruk vil i stor grad redusere familiers utslipp i forbindelse med ferier.

14. Livet i havet: Prosjektet vil kunne bidra til mindre utslipp fra fritidsbåter og hytter gjennom gode løsninger for kloakk.

17. Samarbeid for å nå målene: Her vil offentlige organer, profesjonelle organisasjoner, frivillighet, enkeltinnbyggere og bedrifter kunne samarbeid om å nå målene over.

4. Tidligere behandling

Saken har ikke vært behandlet tidligere.

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer at et slikt prosjekt kan skape betydelig merverdi for våre innbyggere. Bruken av øyene i fjorden mangler i dag en helhet og mange brukergrupper stenges derfor helt eller delvis ute fra å benytte fjorden som rekreasjonsområde.

Muligheten til å benytte øyene til «grønne ferieformer» er også spennende. Kortreist ferie fremmer bærekraft og reduserer befolkningens klimautslipp.

Videre vektlegger kommunedirektøren at man ved å se en helhet rundt denne delen av fjorden kan få gode muligheter til å utvikle lokale feriesteder for ulike grupper som i dag har begrenset mulighet til ferieopphold. Særlig vil det være positivt om det blir tilrettelagt for ferieopphold for personer med større funksjonsnedsettelser. Dette er en gruppe av befolkningen som får få ferieopplevelser da de ofte må reise langt og betale dyrt for ledsagere. Ved å ha lokale tilbud som er godt tilrettelagt for målgruppen kan man i større grad bruke ordinær bemanning og redusere kostnader, hvilket igjen kan øke antall feriedager.

Riggingen av prosjektet, med Oslofjordens friluftsråd som førende, gir store muligheter til ekstern finansiering. Dette vil spare kommunene for potensielt store utgifter om vi skulle oppnå det samme gjennom et rent kommunalt prosjekt.

Asker kommunes mulighetsstudier for Skogsborg vil bli koordinert med det ovennevnte arbeidet. Dette kan gi gode synergieffekter.

Det å bruke midlene etter fergeselskapet til å igangsette et slikt prosjekt som kan gi varig positive ringvirkninger for bruken av fjorden er en fin og verdig bruk av de midler som er igjen etter fergeselskapet som gjennom mange år bandt sammen de to sidene av Oslofjorden.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Bruk av øyene

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/05997

Saksbehandler
Ragnar Sand Fuglum

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	76/23

Bruk av øyene - et samarbeid med Frogn kommune og Oslofjordens friluftsråd

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 76/23

Behandling

Direktør for samfunnstjenester Ragnar Sand Fuglum, svarte på spørsmål.

Marianne Riis Rasmussen (A) fremmet følgende fellesforslag, på vegne av A, H, V, Sp og KrF:

Tilføyelse pkt. 1 – Nesodden og andre nabokommuner involveres inn i prosjektet der og når det er naturlig.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Riis Rasmussens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Det iverksettes et samarbeidsprosjekt mellom Asker kommune, Frogn kommune og Oslofjordens friluftsråd om et utredningsoppdrag for å kartlegge mulighetene for bruk av øyene i fjorden. Nesodden og andre nabokommuner involveres inn i prosjektet der og når det er naturlig.

2. Kommunenes bidrag til finansiering av utredningsoppdraget dekkes med midler de to kommunene har mottatt etter avviklingen av Fergeselskapet Drøbak – Hurum – Svelvik AS. Nødvendig budsjettkorreksjon gjøres i forbindelse med 1.tertialrapport.

3. Oslofjordens friluftsråd engasjeres til å ta ledelse og sekretariatsfunksjon for prosjektet.

Vedlegg 1:

Oversikt over aktuelle øyer:

Øy	Kommune	Største grunneiere	Transportløsning	Havn
Håøya	Frogn	Oslo kommune (i nord) og Forsvarsbygg (i sør)	Ruter i skoleferien og enkelte helger.	2 gode havner bygget av Oslo kommune samt flere naturhavner
Bergholmen	Frogn	Forsvarsbygg, disponeres av Oslofjorden Friluftsråd	Bestillingstransport med Oscarsborgfergen	2 mindre havner
Torvøya	Asker	Private grunneiere	Ingen	Naturhavn – lite egnet for ilandstigning.
Skogsborg (landfast, men sees i sammenheng med dette prosjekt)	Asker	Asker kommune har overtatt	Rutebuss, ingen båt	Kun private plasser
Gråøya	Asker	Private grunneiere	Ingen	Naturhavn
Lågøya	Frogn	OF og Turistforeningen 40 års leieavtale.	Ruter i skoleferien og enkelte helger.	Havn for mindre båter
Oscarsborg	Frogn	Forsvarsbygg	Ruter i skoleferien og enkelte helger, Forsvarets ferger hele året.	En god havn, eneste med strøm.
Søndre Langåra	Frogn	Stort sett privat, men en kystledhytte og friområde som benyttes lite.	Ruter i skoleferien og enkelte helger.	Ingen god havn. Ruter anløper, trenger oppgradering av brygge.
Aspond	Frogn	Privat	Ruter i skoleferien og enkelte helger.	Ingen god havn. Ruter anløper, trenger oppgradering av brygge.

I tillegg finnes en rekke mindre øyer i de to kommunene, men de er ikke omtalt her og omfattes ikke av prosjektet.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/06204-1

Saksbehandler
Mette Kringen

Behandles av	**Møtedato**
Ungdomsrådet	20.04.2023
Utvalg for oppvekst	25.04.2023
Formannskapet	02.05.2023

Ny Søndre Borgen barnehage

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forprosjektet tas til orientering
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle og inngå kontrakt med entreprenør innenfor budsjettramme på 150 mill. kroner (2022 kroner), inkluderte aktivitetsområde i punkt 3. Revidert budsjettramme innarbeides i handlingsprogrammet 2024-27

1. Sammendrag og konklusjon

Høsten 2022 ble mulighetsstudie for ny 8-avdelings Søndre Borgen barnehage fremlagt for politiske fora og godkjent. Kommunedirektøren ble bedt om å utarbeide et forprosjekt og grunnlag for offentlig anskaffelse av entreprenør for videre planlegging og bygging av ny barnehage på Borgen skoles tomt.

I handlingsprogrammet for 2023-2026 er det avsatt 107 millioner kroner (2023 kroner) til ny lokasjon av Søndre Borgen barnehage med 6 avdelinger. P50 estimat i denne saken er på 150 millioner kroner 2022 kroner. Estimatet omfatter ny 8-avdelingsbarnehage, med nytt aktivitetsområde for ungdomsskolen og andre reguleringspålagte tillegg i området.

Forprosjektets investeringsbudsjett er vurdert i egen usikkerhetsanalyse utført av Holte Consulting AS 07.12.22. Usikkerhetsanalyse med P50 og P85 estimater er vedlagt.

I saken har kommunedirektøren utarbeidet forprosjekt og underlag for offentlig anskaffelse av entreprenør for bygging av ny barnehage. Det planlegges etablering av nytt uteområde for ungdomsskolen først, med utførelse sommer/høst 2023.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Kommunedirektøren har ved Arkitektfirma Ola Roald AS utarbeidet forprosjekt og underlag for tilbudskonkurranse for totalentreprise for ny Søndre Borgen Barnehage.

2.1 Prioritering og kapasitetsplan i barnehagesonen

Ny Søndre Borgen barnehage prioriteres før Østhellinga barnehage, etter tidligere vurdering av oppvekst. Ny 8-avdelings barnehage på Søndre Borgen gir økt kapasitet for området med 75 plasser. Oppdatert status innenfor Borgen ungdomsskolekrets viser at det fra 2025 vil være en underkapasitet på 90 plasser sammenliknet med dagens kapasitet. Forsinket byggeprosess vil gi en kapasitetsutfordring.

Utsettelse av ny barnehage ved Bondivann stasjon kan vurderes fortløpende i henhold til behov og søknad om opptak i sonen, og det eksisterende byggets tilstand.

2.2 Regulering og planbehandling

Området er regulert etter gammelt plankart fra 01.01.2000 med tilhørende bestemmelser. Bebyggelsesplan for område OA, er del av reguleringsplan for Borgen ved del av Drengsrud/Haugen eiendommen, og er gjeldende plan.

Reguleringsplanens alder og endring fra bebyggelsesplan er av en slik type at planavdelingen har behov for full reguleringsendring ved dispensasjon fra bebyggelsesplan. Det er gitt åpning for kortere reguleringsprosess dersom det ikke kommer vesentlige innspill til planen. For å holde planlagt fremdrift forutsettes dispensasjon fra bebyggelsesplan. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre øker behandlingstiden med et år.

Det er pålagt et fortau langs Borgenveien, nye overganger/kryssing Borgenveien og Vardefaret, samt infrastruktur, plassering av bygg med mer.

For å optimalisere byggeprosess er det søkt byggesak om mulighet for å etablere det nye aktivitetsområde på grusbane først, med utførelse via rammeavtalepartner i løpet av sommer/høst 2023.

Barnehagen kommer ikke i konflikt med den planlagte etableringen av ny idrettspark på Drengsrudjordene eller Urnelund ved Vardåsen kirke.

2.3 Prosjektets løsninger

Bygget

Asker kommunes *enhetlig standard for barnehager* ligger til grunn for programmering av ny barnehage og tilhørende uteområde. De 8 avdelingene er planlagt med felles kjøkken og garderobe for to og to avdelinger. Avdelinger fordeles i to etasjer. Takareal benyttes også til lek for avdelinger i øverste etasje. Avdelingene får god tilkomst, mye dagslys og gode innvendige høyder i rom.

Personalavdeling vender mot nord og parkeringsområdet, med egen inngang til kontorer, møterom, pauserom og garderober.

Hovedinngang har tydelig adkomst og tilgang til toalett, stort felles rom som også er tilrettelagt for sambruk med skole og utleie. Området har et lite kjøkken og kan stenges av.

Bygget er ca. 2000 m^2, kompakt fordelt på to etasjer, tilgjengelig via trapper og heis/løfteplattform. Bygget får et lekent uttrykk med ulike takvinkler og deler av taket som leke areal. Trapper kan kombineres med sklier, og gir morsomme mindre rom og areal for lek / oppbevaring.

Det er massivtre i de bærende konstruksjoner hvor vi ikke trenger unødig og ekstra materialbruk som følge av akustiske og branntekniske krav. Det er en vedlagt egen skisse på omfang av massivtre.

Barnehagens fasader planlegges med teglskifer og om mulig ombrukstegl, slik at det binder skole og barnehage sammen eksteriørmessig og gir en helhet i området.

Barnehagen er prosjektert med krav for miljøsertifisering av Svanemerke. Vi har hatt dialog med Skage barnehage som er den eneste svanemerkede barnehagen i Norge pr dd. Svanemerket bidrar til fokus og krav om gode materialvalg i byggeperiode, større krav til dagslys og akustikk og bidrar til godt inneklima for små og store brukere av bygget.

Bygget forsynes med varme og kjøling fra Borgen skoles eksisterende energisentral. Skolens energiforsyning er basert på varmepumper med brønnpark og energiopptak fra grunn.

Barnehagen får elektrisk forsyning fra trafo plassert i skolens underetasje, samt batteribank og egne solceller på tak.

Barnehagens uteområde

Barnehagens uteområder etableres rundt bygget med fokus på naturlig materialbruk, og å beholde eksisterende trær og uteområdet i størst mulig grad. Det er god plass for lek og læring og fine muligheter for inndeling i soner.

Det planlegges kjøkkenhage ved inngangsområde til barnehagen. Hagen vil være et samarbeidsprosjekt mellom barnehage, skole og naboer.

Skolens aktivitetsområde

Grusbane er i utgangspunktet etablert for fotball med nett og flombelysning, men lite i bruk. De siste årene har plassen fungert som parkeringsplass.

I temaplan for Borgen er det blant annet etterspurt sosiale møteplasser, kjøkkenhage mm. Etablering av et nytt aktivitetsområde er en fin anledning til å følge opp tidligere ønsker fra naboer, ungdommene ved skole og ungdomsklubb. Det planlegges en oppmyking av området med erstatning av tidligere aktiviteter som basket, sandvolleyball og ballbinge, supplert med nye aktiviteter for ulike aldersgrupper som skateelementer, parkour, balanse utstyr og flere sosiale soner med bord og sitteplasser, samt kunst i området.

Parkering

Eksisterende parkeringsområde har 168 plasser og benyttes i dag felles for kirke, barnehage, skole, helsestasjon og idrett. Der er det også parkeringsplasser for ny barnehage. Det er buss stopp i kort nærhet i Borgenveien.

Grusbanen har vært benyttet til parkeringsområde som følge av korona test stasjon. Grusbane og øvrig parkeringsområde virker til å ha mange eksterne brukere.

Det har tidligere vært kjøring inne på skolens område, som også fungerte som dropp-off sone for skolens elever. Det settes reguleringskrav til å etablere en ny dropp-off sone i området.

2.4 Prosess og medvirkning

Borgen skole og Søndre Borgen barnehage har ved sine virksomhetsledere med flere, bidratt i jevnlige prosjektmøter igjennom hele prosessen. De har vært aktive deltakere og bidratt til diskusjon, dialog og gode løsninger for barnehage og uteområdene slik det nå fremstår. Det er tidligere gjennomført befaringer for å lære av andre nye barnehagers potensiale og ulikheter.

Interne representanter fra virksomheter som Eiendom, Miljø og samferdsel, Vann og vannmiljø, byggesak med flere, har bidratt i tidlig dialog og kommunikasjon rundt teknikk, regulering og gjennomførbarhet.

Dialogmøter med naboer, Borgen vel, Borgen innbyggertorg og nærmiljøsentral, SU representanter fra skole og barnehage, Vardåsen kirke, helsestasjon med flere har sikret god dialog og gode innspill. Felles workshop og møter hvor også virksomhetsledere fra skole/barnehage, representanter fra elevrådet og idrett var

med, hadde tema med fokus på aktiviteter i uteområdet, og hva utleieareal kan benyttes til.

2.6 Entrepriseform

Ulike entrepriseformer er vurdert, totalentreprise og konkurranse med forhandling, er valgt som det mest hensiktsmessige for dette prosjektet. Som følge av ønske om god kontroll over bygningens form har forprosjektet designet hovedgrepene i bygget. I en konkurranse med forhandling vil vi kunne forhandle med flere av tilbyderne om ulike sider av deres tilbud og forslag til løsning.

2.7 Usikkerhet og risiko

Grunnforhold

Grunnforhold er en usikkerhet i bygge og anleggsprosjekter. For å redusere usikkerhet er det utført grunnundersøkelser og miljø tekniske undersøkelser av masser i grunn for området hvor ny barnehage plasseres og på grusbane. Massene består i hovedsak av sandig siltig fyllmasse over naturlig silt og sand.

Det er kartlagt en avstand på 1,4 - 4,8 meter til fjell i området for plassering av ny barnehage. For grusbane er det kartlagt en avstand på 1,3 - 4,4 meter til fjell.

Miljøundersøkelser i grunn finner ikke påviste forurensninger i området.

Myke trafikanter i området

Det er ungdomsskole og idrettsbaner i drift under byggeperiode.

God sikring av byggeområder og tilkomstveier i område og ivaretakelse av myke trafikanter i området under byggeperioden er viktig.

Markedsmessige forhold

Asker kommune har, i likhet med andre aktører, opplevd stor grad av galopperende priser på materialer og tjenester. Det er usikkerhet knyttet til investeringskostnad på prosjektet. Vi oppfatter at det kan være et mindre press i markedet slik det nå fremstår, det vil i så fall være gunstig for prosjektets investering.

I forprosjekt er barnehagen designet, og det skal være et godt grunnlag for relativt enkel prising for entreprenørene.

Ved tidsforsinkelse vil tiden i seg selv være en eskalerende risiko i forhold til marked.

Regulering av området gjør at prosjektet trekkes ut i tid, og tilhørende større risiko.

Økonomi

Se eget avsnitt punkt 2.8 og gjennomføring av usikkerhetsanalyse.

2.8 Økonomi

I kommunens handlingsprogram 2023-2026 er det avsatt kr.107 millioner kroner (2023 kroner) til ny 6. avdelingsbarnehage på Søndre Borgen.

Forprosjektets investeringsbudsjett er vurdert i usikkerhetsanalyse utført av Holte Consulting AS, den 07.12.22. Usikkerhetsanalyse med P50 og P85 estimater er vedlagt saken.

Usikkerhetsanalysen vurderer usikkerhet, risiko og muligheter som kan påvirke prosjektets kostnader og fremdrift.

Deltakere i analysen var virksomhetsleder og avd. leder fra Søndre Borgen barnehage, representanter fra Eiendom, prosjektledere fra Prosjekt og utvikling samt prosjekteringsgruppen.

Resultat fra usikkerhetsanalyse viser P50 estimat på 150 millioner kroner (2022).

Ved innrullering i HP 24-27 indeksreguleres investeringskostnad.

Utsnitt fra rapport:

Kostnadsnivå	Mill. kroner	Prosent økning
Tilsendt basisestimat	121	
Justeringer i analysen	14	
Basisestimat for analysen	**135**	
Tillegg	15	11 %
P50 - Styringsramme	**150**	
Usikkerhetsavsetning	30	20 %
P85 - Kostnadsramme	**180**	
Relativt st. avvik	*17%*	

Inkludert i kostnadene er følgende tilleggselementer:

- Ny aktivitetspark for ungdomsskolen og området
- Drop-off sone for Borgen ungdomsskole - reguleringskrav
- Fortau langs Borgenveien og flere overganger ved Vardefaret og Borgenveien – reguleringskrav
- Regulerings prosess

I tilbudsunderlag tas det forbehold om politisk godkjenning og finansiering.

Det kan søkes om spillemidler fra Norges idrettsforbund på 2 millioner kroner til ny aktivitetspark av denne størrelsen.

Det er forutsatt 30 millioner kompensasjon for merverdiavgift.

Fremdrift

Det planlegges for etablering av ny aktivitetspark på grusbane sommer/høst – 23.

Oppstart bygging ny barnehage senhøst 2023 – ferdigstillelse årsskifte 2024/25.

Dersom oppstart av bygging blir forsinket til sommer –2024 eller senere, blir det tilsvarende forsinket ferdigstillelse.

Prosjektets omfang og økonomi

Budsjett omfatter alle kjente forhold inkludert løst og fast inventar, arbeider ute med terreng og infrastruktur, rigg og drift, ulike anleggsbidrag, planlegging og administrasjon.

Det er ikke medtatt kostnader for eventuelle erstatningslokaler for barnehagen ved forsinket drift.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Ny barnehage vil være relevant for:

Nr.3 God helse: Ansatte og brukere får ny lokasjon i nytt bygg, det gir forutsigbarhet i forhold til plassering, bedre dagslysforhold og godt inneklima, gode funksjoner og god uteplass.

Nr.4. God utdanning; Et tett og godt samarbeide med ungdomsskole, og gode fasiliteter i ny barnehage gir økte muligheter for god læring og skolestart.

Nr.10. Mindre ulikheter: Ny attraktiv barnehage i område viderefører barnehagens arbeide med å være en inkluderende og flerkulturell barnehage.

Nr.11. Bærekraftig samfunn og byer: Nytt barnehage bygg reduserer energibruk i drift/oppvarming. Det bygges med fokus på bærekraftig materialbruk og løsninger, på et allerede opparbeidet areal.

4. Tidligere behandling

Formannskapet vedtok enstemmig den 01.09.22:

1. Mulighetsstudie for Søndre Borgen barnehage tas til orientering
2. Kommunedirektøren utarbeider et forprosjekt og grunnlag for offentlig anskaffelse av entreprenør, for oppføring av ny Søndre Borgen barnehage, basert på mulighetsstudiens alternativ 1)

Følgende prioriteringer legges til grunn for det videre arbeidet:

   a) Det etableres en ny barnehage med 8 avdelinger
   b) Grusbane etableres som nytt aktivitetsområde, med en fremdrift som ivaretar mulighet for bruk også under byggeperiode

3. Forprosjekt og grunnlag for anskaffelse av entreprenør forelegges for politisk godkjenning ved årsskifte 2022/2023.
4. Kostnadene til nødvendige oppgraderinger ved videre drift av Søndre Borgen sykehjem på 10 millioner kroner inkl. mva., søkes innarbeidet i HP 2023-2026.

Tidligere i formannskapets møte 08.02.22 ble Mandat for Søndre Borgen barnehage og mulighetsstudie godkjent med følgende vedtak:

1. Nytt mandat for Søndre Borgen barnehage godkjennes
   Følgende tilleggspunkter ble innarbeidet i avsnitt 2:

Dersom det velges en lokasjon for ny barnehage som vil kunne komme i konflikt med planlagt flerbrukshall på Borgen, skal mulighetsstudien også vise hvor en flerbrukshall kan plasseres. Dersom det velges en lokasjon for ny barnehage som vil komme i konflikt med eksisterende anlegg (typisk eksisterende ballbinge/sandvolleyballbane på Borgen), skal mulighetsstudien også vise hvordan disse kan reetableres i umiddelbar nærhet.

Mulighetsstudien skal ivareta hensyn vedtatt i «Temaplan for lokalsamfunnsutvikling på Borgen 2017-2020» vedrørende stedsutvikling.

Dersom etablering av nye Søndre Borgen Barnehage får konsekvenser for andre deler av vedtatt barnehagekapasitetsplan i sonen, skal interessenter som berøres av disse endringen involveres, og konsekvenser skal beskrives i mulighetsstudien.

Mulighetsstudien skal omfatte vurdering av å bygge barnehagen som et sertifisert klimavennlig bygg, som f.eks. Svanemerket.

2. Mulighetsstudie for Søndre Borgen barnehage og ny lokasjon ferdigstilles medio 2022, med plan om at barnehagen er innflytningsklar ved årsskifte 2024/25.

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren innstiller på å bygge ny 8.avdelings barnehage på Søndre Borgen. Basert på forprosjektets tegninger og underlag innhentes tilbud fra entreprenør for videre planlegging og bygging av barnehagen. Nytt aktivitetsområde på eksisterende grusbane utføres i løpet av sommer 2023, slik at dette området er ferdigstilt til byggestart.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedlegg 2 Usikkerhetsanalyse Søndre Borgen barnehage
Vedlegg 1 Forprosjekt underlag

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/06204

Saksbehandler
Mette Kringen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	20.04.2023	12/23
2 Utvalg for oppvekst	25.04.2023	15/23
3 Formannskapet	02.05.2023	77/23

Ny Søndre Borgen barnehage

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 20.04.2023 sak 12/23

Behandling

Prosjektleder Mette Kringen presenterte og svarte på spørsmål.

Kommunedirektøres forslag i 2 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forprosjektet tas til orientering

2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle og inngå kontrakt med entreprenør innenfor budsjettramme på 150 mill. kroner (2022 kroner), inkluderte aktivitetsområde i punkt 3. Revidert budsjettramme innarbeides i handlingsprogrammet 2024-27

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/06204

Saksbehandler
Mette Kringen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	20.04.2023	12/23
2 Utvalg for oppvekst	25.04.2023	15/23
3 Formannskapet	02.05.2023	77/23

Ny Søndre Borgen barnehage

Utvalg for oppvekst har behandlet saken i møte 25.04.2023 sak 15/23

Behandling

Prosjektleder Metter Kringen presenterte saken og svarte på spørsmål.

Njål Vikdal (V) fremmet på vegne av V, Sp og H følgende forslag til nytt vedtakspunkt 3:

Utvalget ber om at det vurderer bruk av tre også i fasadene for å minske klimautslipp, redusere kostnadene og gi et variert arkitektonisk uttrykk.

Innstillingen i 2 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vikdals (V) forslag til nytt punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forprosjektet tas til orientering

2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle og inngå kontrakt med entreprenør innenfor budsjettramme på 150 mill. kroner (2022 kroner), inkluderte aktivitetsområde i punkt 3. Revidert budsjettramme innarbeides i handlingsprogrammet 2024-27

3. Utvalget ber om at det vurderer bruk av tre også i fasadene for å minske klimautslipp, redusere kostnadene og gi et variert arkitektonisk uttrykk.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/06204

Saksbehandler
Mette Kringen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	20.04.2023	12/23
2 Utvalg for oppvekst	25.04.2023	15/23
3 Formannskapet	02.05.2023	77/23

Ny Søndre Borgen barnehage

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 77/23

Behandling

Leder i Utvalg for oppvekst Oddvar Igland (Sp) tok opp følgende forslag til nytt punkt 3, tidligere vedtatt av Utvalg for oppvekst:

Det vurderes bruk av tre også i fasadene for å minske klimautslipp, redusere kostnadene og gi et variert arkitektonisk uttrykk.

Innstillingen bel enstemmig vedtatt.

Iglands forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forprosjektet tas til orientering

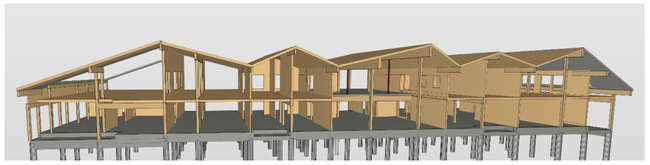
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle og inngå kontrakt med entreprenør innenfor budsjettramme på 150 mill. kroner (2022 kroner), inkluderte aktivitetsområde i punkt 3. Revidert budsjettramme innarbeides i handlingsprogrammet 2024-27

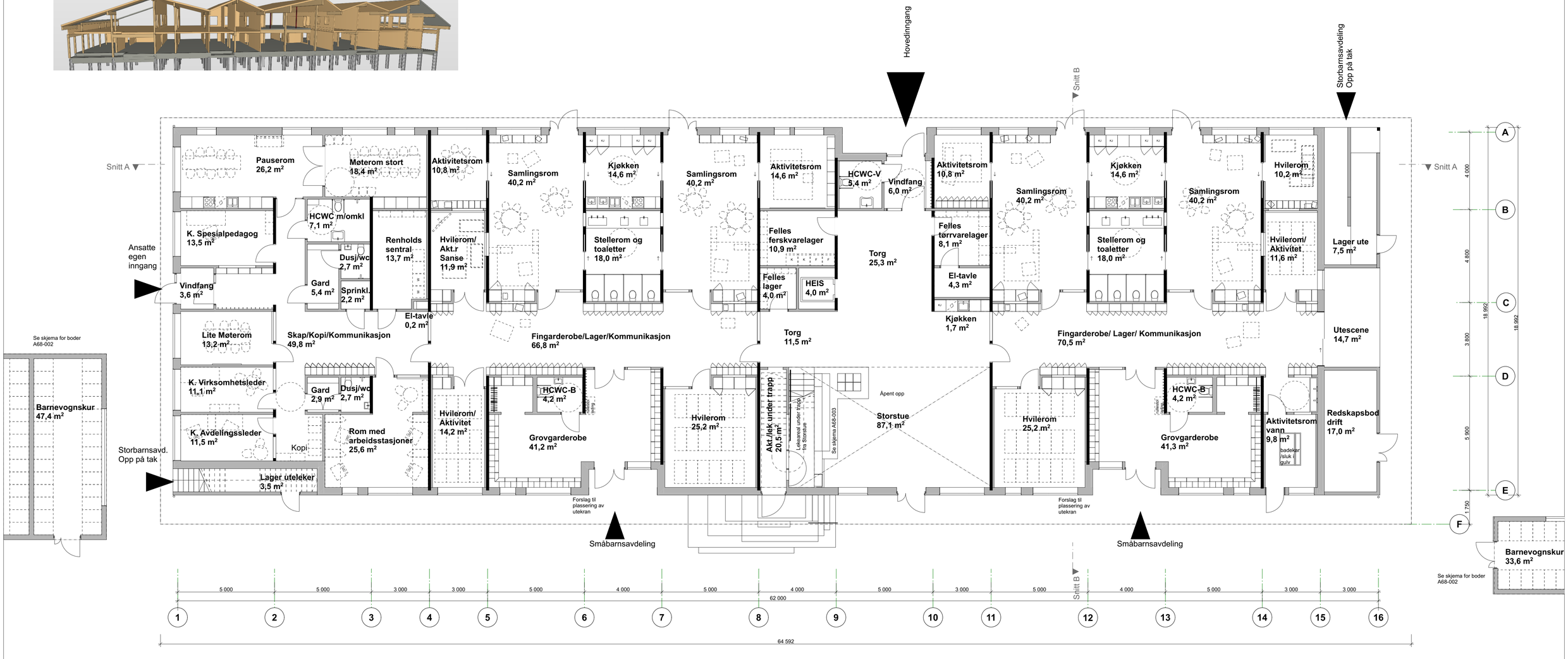
3. Det vurderes bruk av tre også i fasadene for å minske klimautslipp, redusere kostnadene og gi et variert arkitektonisk uttrykk.

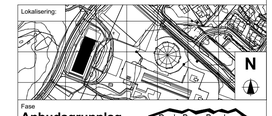
Vedlegg 1: Prosjektunderlag Søndre Borgen barnehage

- Plantegninger
- Fasadetegning
- Landskapsplan (nordre del aktivitetsområde og barnehagens område)
- Klimagassberegninger
- Energinotat

Ilustrasjon av massivtrekonstruksjon i vegg, dekke og tak







Fase
Anbudsgrunnlag

Søndre Borgen Barnehage

ARK: Ola Roald Arkitektur AS

Øvre Slottsgate 7
0157 Oslo
Tlf.: 33 31 64 17
firmapost@olaroald.no

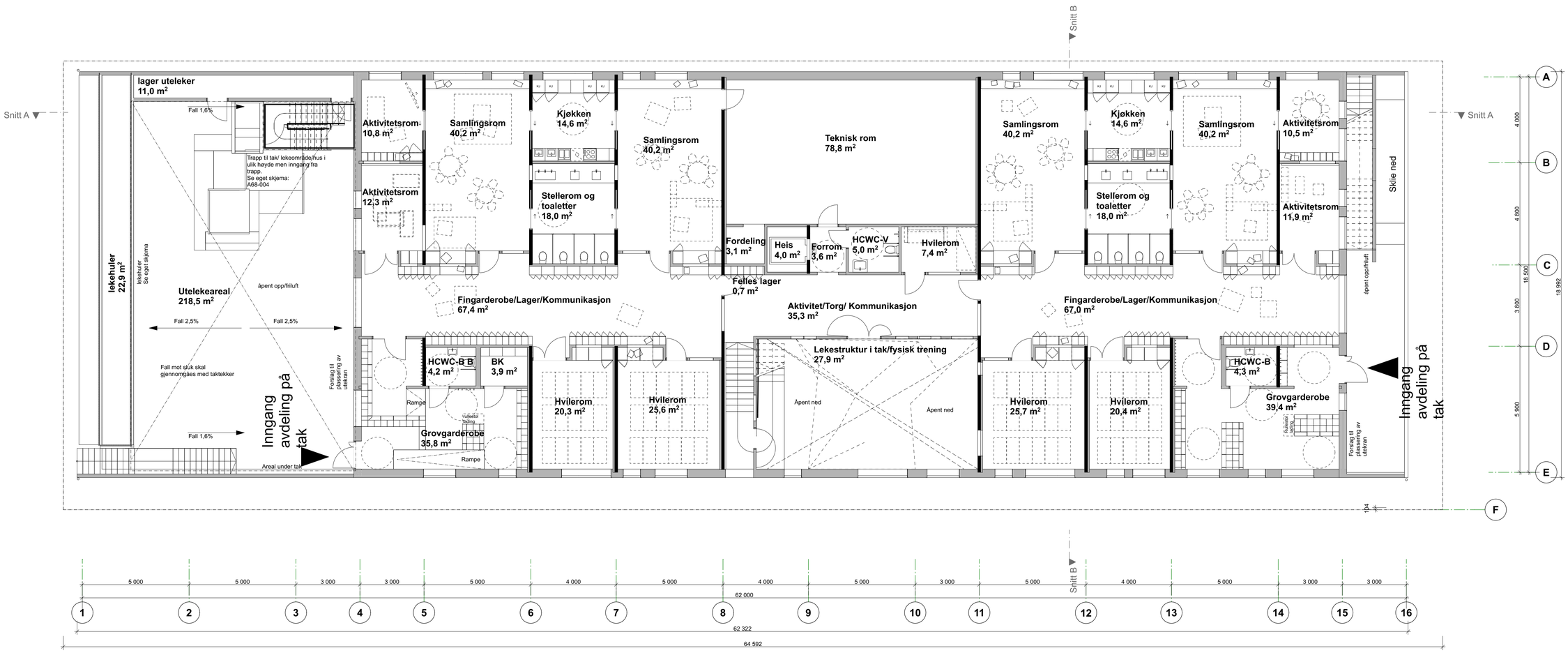
Tiltakshaver:
Asker kommune

Tittel:
Søndre Borgen Barnehage
Vardefaret 4
1388 Asker

Kontroll prosjekt:
Sign.: **TH**
Kontroll: **TS**
Dato: **20.03.2023**
Målestokk: **1:100 / A1**
1:200 / A3
Prosjektnr.: **10044**
Tegningsnr.: **A20-01**

Type tegning:
Plan 1. Etasje

N



Lokalisering:

N

Fase
Anbudsgrunnlag

Søndre Borgen Barnehage

ARK: Ola Roald Arkitektur AS
Øvre Slottsgate 7
0157 Oslo
Tlf.: 33 31 64 17
firmapost@olaroald.no

Tiltakshaver:
Asker kommune

Tittel:
Søndre Borgen Barnehage
Vardefaret 4
1388 Asker

Kontroll prosjekt:
Sign.:
TH
Kontroll:
TS
Dato:
20.03.2023

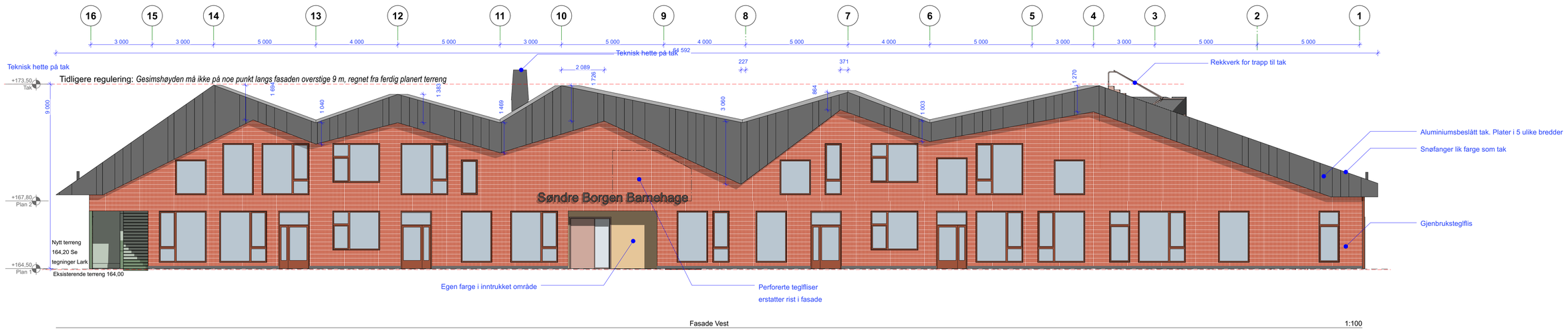
Målestokk:
1:100 / A1
1:200 / A3

Prosjektnr.:
10044

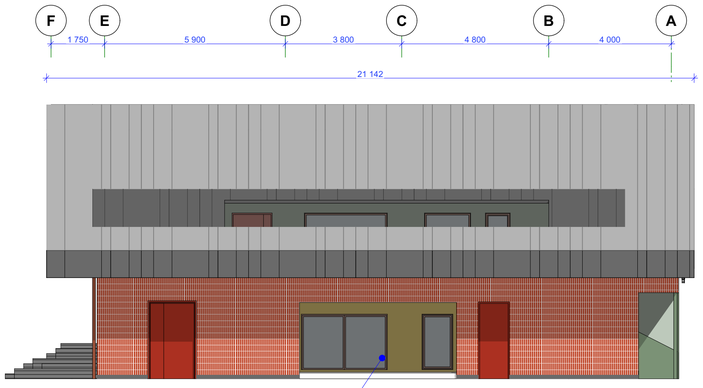
Type tegning:
Plan 2. Etasje

Tegningsnr.:
A20-02

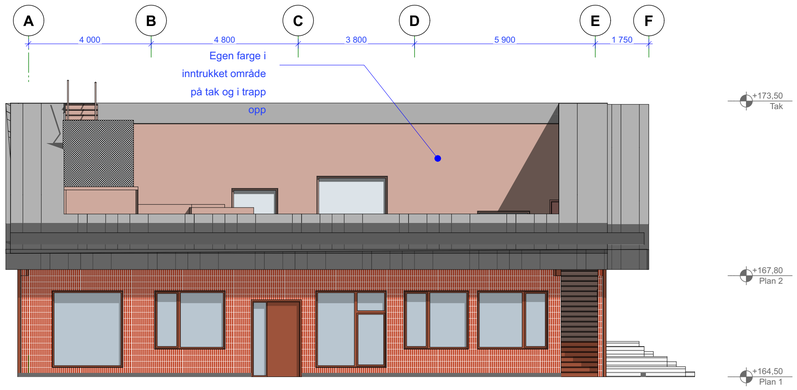
N



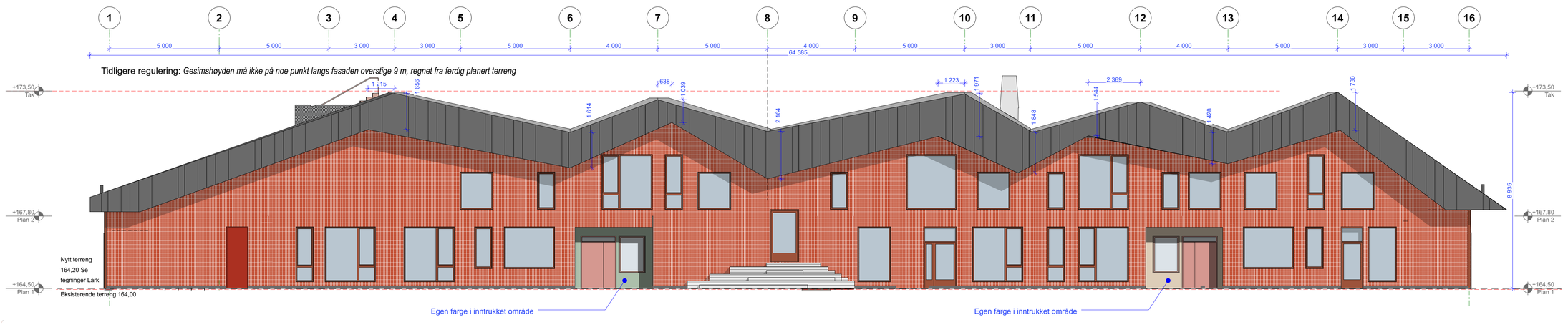
Fasade Vest 1:100



Fasade Nord 1:100

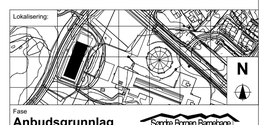


Fasade Sør 1:100



Fasade Øst 1:100

Illustrasjon av ønsket uttrykk fasade:
Gjenbruksteglflis med ulik valør og patina



Lokalisering:

Fase
Anbudsgrunnlag

Søndre Borgen Barnehage

ARK: Ola Roald Arkitektur AS
Øvre Slottsgate 7
0157 Oslo
Tlf.: 33 31 64 17
firmapost@olaroald.no

Tiltakshaver:
Asker kommune

Tittel:
Søndre Borgen Barnehage
Vardefaret 4
1388 Asker

Kontroll prosjekt:
Sign.: **TH**
Kontroll: **TS**
Dato: **20.03.2023**

Målestokk: **1:100** / A1 **1:200** / A3

Prosjektnr.: **10044**

Type tegning:
Fasade Nord, Sør, Øst og Vest

Tegningsnr: **A40-01**

FREMTIDIG IDRETTSPARK

Borgenveien

Gustav Wentzels vei

TILSTØTENDE AKTIVITETSPARK BYGGES 2023

IDRETTSBYGG

BORGEN SKOLE

SØNDRE BORGEN BARNEHAGE

Innkjøring vare/renovasjon

Vardefaret

Eksisterende trær

Eksisterende fortau

Regulert G/Svei

Eksisterende G/Svei

Vardeløerring barnehage

Utkjøring vare/renovasjon

P forbeholdt barnehage

Eksisterende parkering med mindre justeringer for å sikre utkjøring for vare/renovasjon

P forbeholdt helsestasjon/skole

P sambruk

Hovedinngang 164,5

Storstue

Småbarns-avdeling

Inngang avde på tak

Personalinngang +164,48

Skur til barnevogner

Sykkelparkering 34 plasser

Kjøkkenhage

Arbeidsbenk

Opphold

Fruktbusker

Fruktrær

Barbusker

Naturlek

Klatreborg

Husker

Sandkasse

Lekehus

Vannpumpe

Regnbed

Terrengskier

Gressklødd grøft

Takutstikk

Sklie ned

Trapp

Inngang boder + 164,98

Inngang avdeling på tak

Kjøkken inngang

Ramper

Sykkelparkering 33 plasser

Eksisterende terreng og trær

Eksisterende terreng

Eksisterende beplantning

Eksisterende vegetasjon

Eksisterende grøft

Eksisterende grøntareal

Eksisterende grøntarel tilpasses kjørebane

Eksisterende trær og terreng

Eksisterende trær som bevares

Eksisterende trær som fjernes

Nye løvtrær

Nye bartrær - furu

Busker

Standplass renovasjon

Avfall 7 fraksjoner

HC P x 2

Hovedinngang skole

Sykkelparkering

Benker og bord - liten

Benker og bord - stor

Benk

Bord og stoler

Trappebenk

Naturstein fra tomten

Tømmerstokker fra tomten

Balsansestolper fra tomten

Kvisthaug

Avfallsbeholdere

Avfallscontainere

Plantekasser

Betongelementer - parkour/skating

Lekekjøkken

Lekedyr i tre

Bordtennis

6/385

6/147

6/125

6/152

6/189

6/128

6/156

6/127

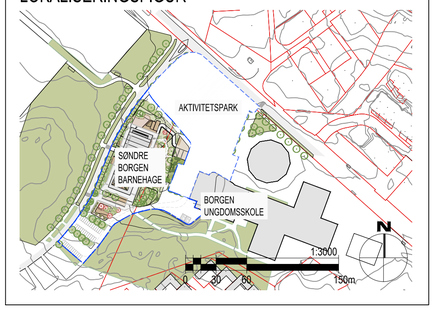
6/126

6/47

1:400

0 4 8 20m

LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Eiendomsgrenser
- Prosjektgrense
- Prosjektgrense aktivitetspark
- Koter eksisterende
- Koter nye
- Gjerde barnehage
- Rekkverk
- Kanting trestubber
- Støyskjerm
- Inngangspil
- Bygg
- Treverk
- Smågatestein
- Asfalt ny/eksisterende
- Sand
- Fallunderlag - flis
- Grus
- Gress
- Eng
- Stauder
- Eksisterende vegetasjon
- Vannrenne - støpt elvestein
- Overvannspil
- Busker
- Nye løvtrær
- Nye bartrær - furu
- Eksisterende trær som bevares
- Eksisterende trær som fjernes

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV

FASE	FORPROSJEKT
STATUS	G
OPPDRAGSGIVER	Asker kommune
	Knud Asker vei 25 1384 Asker +47 66 70 00 00
PROSJEKT	Søndre Borgen Barnehage Vardefaret 4 1388 Borgen
LANDSKAPSARKITEKT	LINK ARKITEKTUR linkarkitektur.com Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo Postadresse: Postboks 383, N-0102 Oslo +47 21 52 22 00
TEGNINGSNAVN	**Landskapsplan - Oversiktsplan**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
HG	ITG	IFN	20.03.2023

MÅL		FAG	TEGNINGSNR	REV
1:400 1:800	(A1) (A3)	LARK	L 10-01	-

Y:\LLICON-100946_Rammeavtale Asker kommune_LARK\162200587-02 Søndre Borgen barnehage - forprosjekt\4 LARK\4-1 PROSJEKTERING\4-12 AUTOCAD

Beregnet til
Asker kommune

Dokumenttype
Rapport

Dato
Mars 2023

KLIMAGASSBUDSJETT OG ALTERNATIVSVURDERING FOR AKUSTIKKONSEPT

SØNDRE BORGEN BARNEHAGE

RAMBØLL

Dato	**Mars 2023**
Prosjekt nr.	**1350049476-009**
Utført av	**Thea Sundell Robberstad**
Kontrollert av	**Eli Foss/Johanne Thurmann-Moe**
Godkjent av	**Eli Foss**

INNHOLD

DEL 1 – KLIMAGASSBUDSJETT		**3**
1.	**INNLEDNING**	**3**
2.	**FORUTSETNINGER**	**4**
2.1	Systemgrenser	4
2.2	Inndata	5
2.3	Endringer fra generisk referansebygg	5
3.	**RESULTATER**	**6**
3.1	Klimagassbudsjett for prosjektert bygg i forprosjekt med 60 års beregningsperiode	6
3.2	Klimagassbudsjett for prosjektert bygg i forprosjekt med 50 års beregningsperiode	8
3.3	Forskjell mellom beregningsperiodene for klimagassutslippet	9
4.	**OPPSUMMERING**	**10**
5.	**VEIEN VIDERE**	**11**
DEL 2 – ALTERNATIVSVURDERING AKUSTIKKONSEPT		**12**
6.	**INNLEDNING**	**12**
7.	**FORUTSETNINGER**	**13**
8.	**RESULTATER**	**15**
9.	**OPPSUMMERING**	**17**
10.	**REFERANSER**	**18**
11.	**VEDLEGG A**	**19**
12.	**VEDLEGG B**	**20**

DEL 1 – KLIMAGASSBUDSJETT

1. INNLEDNING

I forbindelse med Søndre Borgen Barnehage er det i denne rapporten utført:

- Klimagassbudsjett for prosjektert bygg i forprosjekt
- Livssyklusanalyse (LCA), ved en alternativsvurdering av to ulike akustikkonsepter for prosjektert bygg i forprosjekt.

I forprosjektet er det utarbeidet et klimagassbudsjett for å lage en utslippsramme for prosjektet i de påfølgende fasene. Klimagassbudsjettet tar for seg utslipp fra materialer i bygget. Hensikten med et klimagassregnskap er å:

- Gi utbygger en utslippsramme klimagassregnskapet kan måles opp mot.
- Gi utbygger et grunnlag for å gjøre gode materialvalg for å minimere klimapåvirkninger.
- Gi et grunnlag for diskusjon mellom byggherre og utbygger om klimapåvirkning av ulike tiltak.
- Bidra til å finne de beste løsningene for lavest mulig utslipp.
- Gi erfaringstall og grunnlag for statistikk og økt kunnskap.

Det er i denne rapporten utarbeidet et klimagassbudsjett for Søndre Borgen Barnehage. Klimagassberegningen er utarbeidet iht. NS 3720:2018 Metodikk for klimagassberegning for bygninger[1]. For å tilfredsstille lovpålagt krav under beregning av klimagassregnskap i TEK17[2], samt kravene Osloregionen[3] og her Asker kommune stiller til utførelsen av klimagassregnskap, er berengingene i rapporten presentert ved to beregningsperioder/levetid på henholdsvis 50 og 60 år. Livsløpseriodene, eller modulene, som er inkludert i scenarioene er de samme. Klimagassbudsjettet er utarbeidet fra prosjektert bygg i forprosjektfasen, med arealer og materialertyper som skal benyttes i bygget. Utslippene fra det prosjekterte bygget skal videre i detaljprosessen holdes innenfor budsjettet.

Denne rapporten har også som hensikt å gi et bilde på de potensielle utslippsreduksjonene som ligger i å erstatte nye bygningsmaterialer med ombrukte bygningsmaterialer, og hvor det er mest og hente. Dette er for at prosjekterende/entreprenør skal kunne måle innsatsen opp mot verdien av tiltaket når mål om ombruk og klimagassreduksjoner skal nås.

Det understrekes at klimagassreduksjoner også kan oppnås ved å velge produkter med lavere utslippsfaktor over livsløpet enn produktet valgt i budsjettet, men den mest effektive metoden for å redusere utslipp vil være å stryke utslippene fra produktstadiet (A1-A3) ved å ombruke.

For alternativsvurderingene er det vurdert to ulike akustikkkonsepter aktuelle for Søndre Borgen Barnehage. Dette presenteres i kapittel 2 av rapporten.

[1] NS 3720:2018 Metode for klimagassberegninger for bygninger. Lastet ned 30.11.2022

[2] Kapittel 17 Klima og livsløp § 17-1. Klimagassregnskap fra materialer | Byggteknisk forskrift (TEK17) lest 30.11.2022

[3] «NKF Osloregionen - Krav klimagassregnskap.pdf» lastet ned fra prosjekthotellet/Sharepoint 30.11.2022

2. FORUTSETNINGER

2.1 Systemgrenser

Systemgrensen for klimagassregnskap er livsløpsstadiene A1-D i henhold til NS 3720:2018. Livsløpsstadier inkludert i dette klimagassbudsjettet for referansebygget er A1-A5 og B2-B5, slik vist i Tabell 1.

Valgte livsløpsstadier følger krav stilt i TEK17, hvor minimum modulene A1-A4, B2 og B4 må inluderes. Beregningsperioden her er for 50 år. Livsløpene Asker kommune stiller krav til inkluderes i regnskapet, er minimum modulene A1-A3 og B2-B5, med en beregningsperiode på 60 år. Ettersom Asker kommune også stiller krav til at utførelsen av klimagassregnskapet følger NS 3720:2018, og beregningsperioden der er på 60 år, er dette inkludert i rapporten.

Det er valgt å inkludere fasene A1-A5 og B2-B5 ettersom dette vil tilfredsstille kravene i lovverket og fra oppdragsgiver. I tillegg er modulen A5 inkludert, da modulen inkluderer kapp og svinn, som også går under ønsket til Asker kommune om å beregne et klimagassutslipp for materialer. For å levere på disse to kravene, er rapporten fremstilt med samme moduler inkludert, men med to beregningsperioder, for 50 og 60 år.

Fase B4-B5c er trukket ut av klimagassregnskapet, i tråd med TEK17 Veileder for utarbeidelse av klimagassregnskap TEK17 § 17-1[4], på bakgrunn av at fase C1-C4 endt levetid ikke er medregnet i budsjettet, inkluderes ikke fase B4-B5c.

Tabell 1. Livsløpsstadier inkludert i klimagassberegning for referansebygg

Produkt-stadiet			**Gjen-nomfø-rings-stadiet**		**Bruksstadiet**								**Livsløpets slutt**				**Konse-kvenser utover system-gren-sen**
A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	C1	C2	C3	C4	D
Råvarer	Transport råvarer	Produksjon	Transport til byggeplass	Anleggs- bygge- og monteringsarbeid	Bruk	Vedlikehold	Reparasjon	Utskifting	Ombygging	Energibruk i drift	Vannforbruk i drift	Transport i drift	Riving	Transport	Avfallsbehandling	Avhending	Material- og energi-gjenvin-ning og om-bruk av ma-terialer og eksport av egen-produ-sert energi
x	x	x	x	x		x	x	x	x								

Klimagassbudsjettet inkluderer bygningsdel 21, 22, 23, 24, 25, 26 og 28 iht. NS 3451:2022 Bygningsdelstabell og systemkodetabell for bygninger og tilhørende uteområder[5].

[4] Veileder for utarbeidelse av klimagassregnskap TEK17 § 17-1 Lastet ned 14.03.2023

[5] NS 3451:2022 Bygningsdelstabell og systemkodetabell for bygninger og tilhørende uteområder. Lastet ned 30.11.2022

2.2 Inndata

Klimagassbudsjettet er opprettet i One Click LCA (versjon: 0.7.2). Nøkkeldata for beregningen er fremstilt i Tabell 2.

Input nøkkeldata	
Bygningskategori	Barnehage
Tekniske og funksjonelle krav	TEK17
Lokasjon	Vardefaret 4, 1388 Asker G/Bnr: 7/433
BTA	(1091 m^2 + 962,2 m^2 =) 2053 m^2
BRA	(1039,5 m^2 + 916,7 m^2 =) 1956,2 m^2
Etasjer	2 etasjer
Levetid/Beregningsperiode	50 og 60 år

Tabell 2. Input nøkkeldata for beregningen

Materialmengdene og -typene er hentet fra ARK[6][7][8]/RIB[9] -modeller. Mengdene er sammenfattet fra disse oppgitte data og ført inn i One Click LCA. Grunnet prosjektets nåværende fase, anvendes datakvalitet på nivå 2 der ikke-spesifikk materialkvalitet allerede er spesifisert i MOP eller fra ARK/RIB. Med nivå 2 menes representative, generiske gjennomsnittsdata typisk for et liknende byggeprosjekt i et gitt geografisk område, i følge NS 3720:2018. Dette er eksempelvis bransje-EPD som representerer en gruppe produsenter av en produkttype.

2.3 Endringer fra generisk referansebygg

Foruten materialmengder og -typer hentet fra ARK/RIB slik nevnt under kapittel 2.2, er det gjort noen justeringer i oppføringen av klimagassbudsjettet for prosjektert bygg i forprosjekt. Dette er gjort for å tilfredsstille målene oppført i aktuell Miljøoppfølgingsplan (MOP) for prosjektet. Følgende endringer er gjort for å gi en realistisk fremstilling:

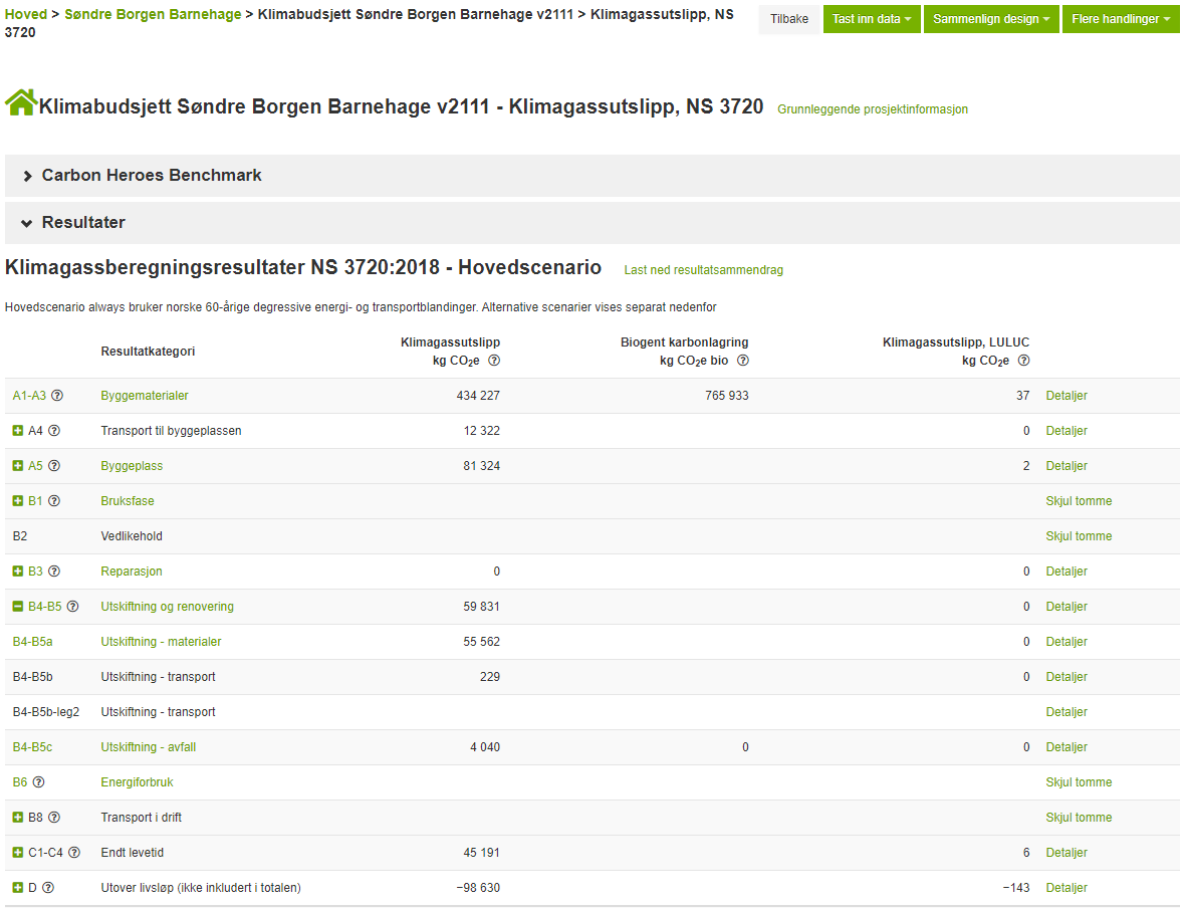
- Generisk betong er byttet ut med Lavkarbonbetong klasse A, etter krav ført i MOP.
- Generisk armeringsstål er byttet ut med på 97% resirkulert stål, for å møte målet om 99% resirkulert stål slik ført i MOPen, da 99% ikke var tilgjengelig i One Click.

[6] «Liste dører.xlsx» og «Liste vinduer.xlsx» sendt på mail og lastet ned 25.10.2022
[7] «Materialer i modell_utsendelse.xlsx» sendt på mail og lastet ned 10.10.2022
[8] Oppdatering himlingsplater, mailkorrespondanse 14.11.2022
[9] «SBB_RIB_UTKAST 12.10.22.ifc» send på mail og lastet ned 12.10.2022

3. RESULTATER

3.1 Klimagassbudsjett for prosjektert bygg i forprosjekt med 60 års beregningsperiode

For generert klimagassbudsjett basert på gitt informasjonsgrunnlag, havner det totale utslippet på 583663,73 kg CO2-ekv. Berenget for perioden, havner det på 284,30 kg CO_2-ekv/m^2 BTA for 60 år, gitt av Figur 1. Dette gjelder for bygningsdelene 21-26 og 28 og for fasene A1-A5 og B2-B5.



Hoved > Søndre Borgen Barnehage > Klimabudsjett Søndre Borgen Barnehage v2111 > Klimagassutslipp, NS 3720

Tilbake | Tast inn data | Sammenlign design | Flere handlinger

Klimabudsjett Søndre Borgen Barnehage v2111 - Klimagassutslipp, NS 3720 Grunnleggende prosjektinformasjon

› Carbon Heroes Benchmark

⌄ Resultater

Klimagassberegningsresultater NS 3720:2018 - Hovedscenario Last ned resultatsammendrag

Hovedscenario always bruker norske 60-årige degressive energi- og transportblandinger. Alternative scenarier vises separat nedenfor

	Resultatkategori	Klimagassutslipp kg CO_2e	Biogent karbonlagring kg CO_2e bio	Klimagassutslipp, LULUC kg CO_2e	
A1-A3	Byggematerialer	434 227	765 933	37	Detaljer
A4	Transport til byggeplassen	12 322		0	Detaljer
A5	Byggeplass	81 324		2	Detaljer
B1	Bruksfase				Skjul tomme
B2	Vedlikehold				Skjul tomme
B3	Reparasjon	0		0	Detaljer
B4-B5	Utskiftning og renovering	59 831		0	Detaljer
B4-B5a	Utskiftning - materialer	55 562		0	Detaljer
B4-B5b	Utskiftning - transport	229		0	Detaljer
B4-B5b-leg2	Utskiftning - transport				Detaljer
B4-B5c	Utskiftning - avfall	4 040	0	0	Detaljer
B6	Energiforbruk				Skjul tomme
B8	Transport i drift				Skjul tomme
C1-C4	Endt levetid	45 191		6	Detaljer
D	Utover livsløp (ikke inkludert i totalen)	−98 630		−143	Detaljer

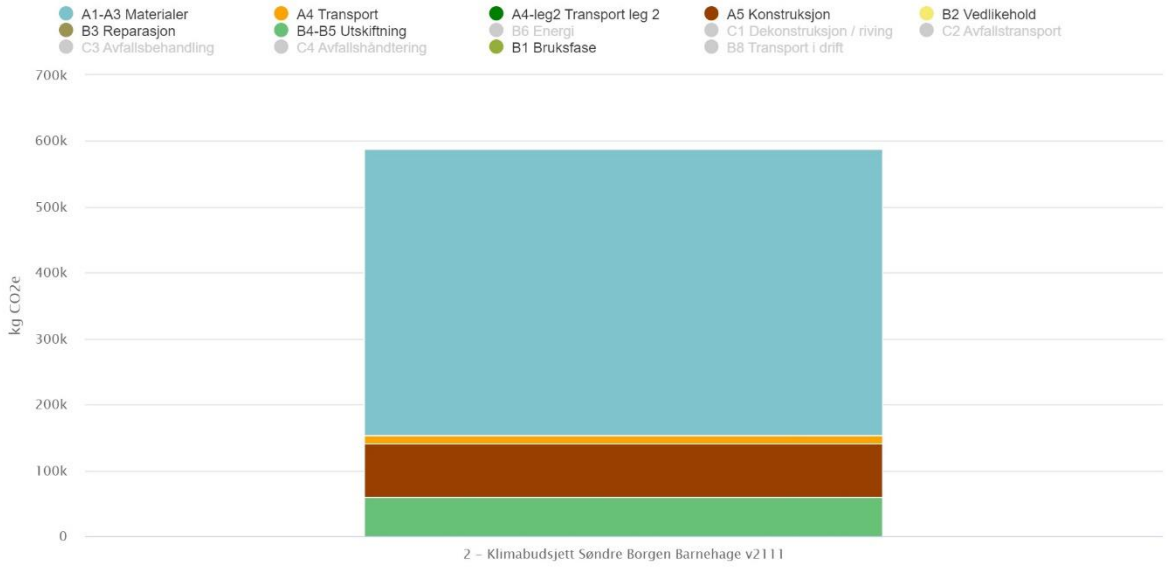
Figur 1. Resultat av beregnet klimagassbudsjett

I Tabell 3 vises utregning av de totale klimagassutslippene, samt de totale mengdene dividert på total levetid (60 år) og per år.

Tabell 3. Totale utslippstall, resultat av beregnet klimagassbudsjett for 60 år

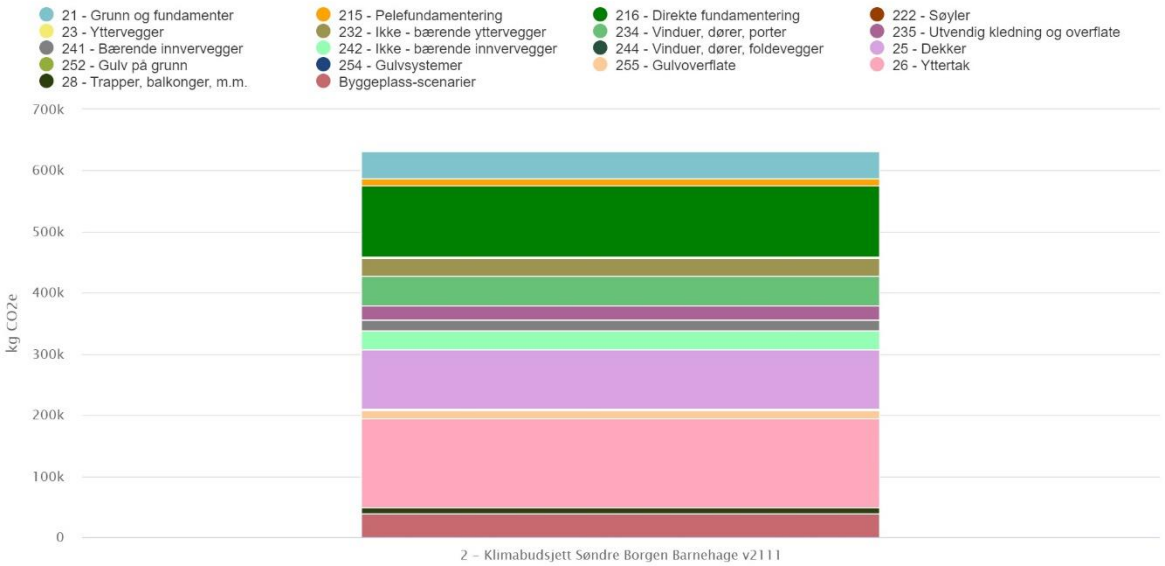
Avsnitt	Resultatkategori	Klimagassutslipp kg CO_2e
A1-A3	**Byggematerialer**	434227,39
A4	**Transport til byggeplassen**	
A4	Transport til byggeplassen	12321,80
A4-leg2	Transport til byggeplassen - leg 2	
A5	**Byggeplass**	
A5a	Byggeplass drift & byggeplass avfallshåndtering	38085,74
A5b	Byggeplass avfallstransport	
A5c	Byggeplass - kapp og svinn - materialer	39251,24
A5d	Byggeplass - kapp og svinn - transport	859,84
A5d - leg 2	Byggeplass - kapp og svinn - transport	
A5e	Byggeplass - kapp og svinn - avfall	3126,78
A5m-waste	Byggeplass - materialbruk på stedet - avfall	
B1	**Bruksfase**	
B2	**Vedlikehold**	
B3	**Reparasjon**	
B4-B5	**Utskiftning og renovering**	
B4-B5a	Utskiftning - materialer	55561,85
B4-B5b	Utskiftning - transport	229,09
B4-B5b-leg2	Utskiftning - transport	
B4-B5c	Utskiftning - avfall	
Totalt [kg CO_2e]		**583663,73**
Totalt per BTA m2/60 år		**284,30**
Totalt per BTA m2/år		**4,74**

Figur 2 viser det totale utlippet, delt inn i de ulike livssyklusstadiene. Det er tydelig at hovedutslippsposten ligger på stadiene A1-A3 som tilsvarer materialenes produksjonslinje. Dernest kommer A5 som inkluderer kapp og svinn, samt B4-B5 utskiftning av materialer grunnet utgått levetid.



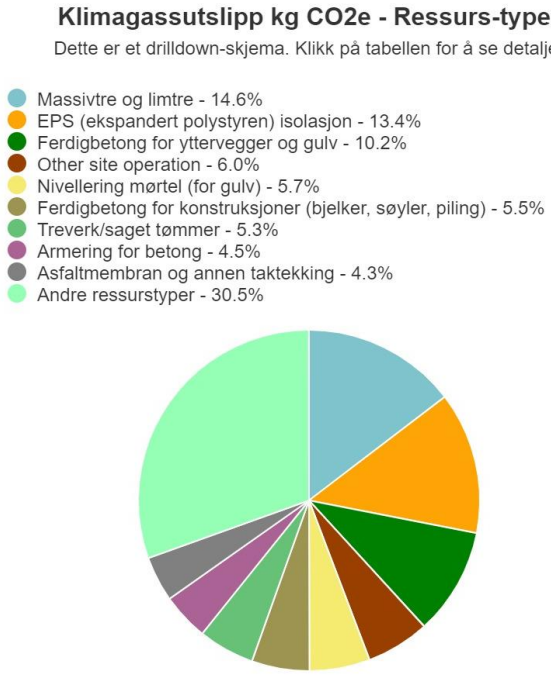
Figur 2. Samlet klimagassutslipp i kg CO_2-ekv for elementer og faser i livssyklusen

Figur 3 viser hvordan utslippspostene er fordelt på de ulike bygningselementene i bygget. De tre største utslippspostene er kategori 216 Direkte fundamentering, 26 Yttertak og 25 Dekker. Vi ser at totalt er bygningsdelene i hovedkategori 21 en stor utslippspost.



Figur 3. Samlet klimagassutslipp i kg CO_2-ekv fordelt mellom elementer

Av Figur 4, fremkommer materialfordelingen som følge av utslippene. Isolasjon, betong og tre-verk kommer ut som materialene med sørst bidrag til klimagassutslippet.



Figur 4. Materialfordeling knyttet til utslipp

3.2 Klimagassbudsjett for prosjektert bygg i forprosjekt med 50 års beregningsperiode

For generert klimagassbudsjett basert på samme informasjonsgrunnlag, havner det totale utslippet på 583063,97 kg CO_2-ekv. Berenget for perioden, havner det på 284,01 kg CO_2-ekv/m^2 BTA for 50 år, gitt av Tabell 4. Dette gjelder for bygningsdelene 21-26 og 28 og for fasene A1-A5, B2-B5.

Tabell 4. Totale utslippstall, resultat av beregnet klimagassbudsjett for 50 år

Avsnitt	Resultatkategori	Klimagassutslipp kg CO_2e
A1-A3	**Byggematerialer**	434227,39
A4	**Transport til byggeplassen**	
A4	Transport til byggeplassen	12321,8
A4-leg2	Transport til byggeplassen - leg 2	
A5	**Byggeplass**	
A5a	Byggeplass drift & byggeplass avfallshåndtering	38085,74
A5b	Byggeplass avfallstransport	
A5c	Byggeplass - kapp og svinn - materialer	39251,24
A5d	Byggeplass - kapp og svinn - transport	859,84
A5d - leg 2	Byggeplass - kapp og svinn - transport	
A5e	Byggeplass - kapp og svinn - avfall	3126,78
A5m-waste	Byggeplass - materialbruk på stedet - avfall	
B1	**Bruksfase**	
B1-a	Årlige lekkasjer av kjølemiddel	
B1-b	Tap av kuldemedium, utskifting av utstyr	
B1-c	Tap av kuldemedium, utstyr endt levetid	
B1-d	Karbonisering	
B1-e	Vegetasjonuttak av karbon	
B2	**Vedlikehold**	
B3	**Reparasjon**	0
B4-B5	**Utskiftning og renovering**	
B4-B5a	Utskiftning - materialer	54965,54
B4-B5b	Utskiftning - transport	225,64
B4-B5b-leg2	Utskiftning - transport	
B4-B5c	Utskiftning - avfall	
Totalt [kg CO_2e]		**583063,97**
Totalt per BTA m2/60 år		**284,01**
Totalt per BTA m2/år		**5,68**

3.3 Forskjell mellom beregningsperiodene for klimagassutslippet

Forskjellene i klimagassutslippene for de to beregningsperiodene, er tilnærmet like oppgitt i tabellene, Tabell 3 og Tabell 4. Derimot er det beregningsperioden som utgjør forskjellen. Endres beregningsperioden fra 50 til 60 år, reduseres utslippet med 17% per år, grunnet antall år det totale utslippet fordeles på.

Tabell 5. Forskjell i klimagassutslippene

Prosentfordeling	Utslippstall [BRA m2/år]	Utslippstall [BTA m2/x år]	x = Beregningsperiode [år]
83 %	4,74	284,30	60
100 %	5,68	284,01	50

4. OPPSUMMERING

Det er i denne rapporten utarbeidet et klimagassbudsjett for prosjektert bygg i forprosjekt for Søndre Borgen Barnehage. Klimagassberegningen er utarbeidet iht. NS 3720:2018 Metodikk for klimagassberegning for bygninger. Det er dette klimagassbudsjettet som skal benyttes for å måle klimagassregnskapet for prosjektert bygg i detaljprosjektfasen for å vise samsvar med definert målsetning for klimagassreduksjoner.

Det totale utslippet for dette klimabudsjettet ligger på 284,30 kg CO_2ekv/BTA m^2 for 60 år. Det totale utslippet gjeldende for beregningen gjort for 50 år, ligger på 284,01 kg CO_2ekv/BTA m^2. Fordi beregningsperioden økes med 10 år, vil også utslippstallet per år reduseres med 17%, slik gitt av Tabell 5. Derimot er ikke dette et tall som representerer en besparelse, da de totale utslippene er tilnærmet det samme.

Det totale utslippstallet vurderes uansett som en ambisiøs, men realistisk målsetning. Klimagassbudsjettet viser et målbart klimagassutslipp for Søndre Borgen Barnehage, som er mulig å ta med videre i prosjekteringen. Klimagassbudsjettet for bygget vil ligge som et førende krav i prosjektets miljøoppfølgingsplan og dermed også som en del av konkurransgrunnlaget for kontrahering av totalentreprisen. Det skal i videre faser utføres klimagassberegninger som viser at prosjektet holder seg innenfor den utslippsrammen som er satt i denne rapporten.

5. VEIEN VIDERE

Klimagassberegningen er basert på mengdeuttak fra modellene til ARK[10][11][12] og RIB[13] under forprosjektfasen. Det betyr at bl.a. materialvalg og materialermengder kommer til å detaljeres og at klimagassberegningen derfor bør oppdateres i senere fase, slik det er planlagt å gjøre i dette prosjektet i henhold til MOP. Det er anbefalt å utarbeide klimagassberegningene for detaljprosjektert bygg og ferdig bygget.

Noen tiltak som kan vurderes i senere faser:

- Valg av betong med lavere klimagassutlsipp, lavkarbonbetong ekstrem i stedet for lavkarbonklasse A.
- Valg av isolasjon med lavere utslippsfaktor.
- Vurdere isolasjonstykkelse nødvendig for å tilfredsstille U-verdi for bygget, men som samtidig kan redusere klimagassutslippet.
- Vurdere tykkelse og materialvalg for de største utslippspostene i dette klimagassbudsjettet.
- Alternativsanalyser for akustikkkplater for å sikre god produktutvelgelse i tråd med MOP.
- God planlegging og avtaler for å sikre reduksjon av kapp og svinn f.eks. for isolasjon, treverk, og betong.
- Velge lokale materialer produsert i Norge og helst i nærområdet.
- Ombruk av bygningsmaterialer fra Rehub.no eller bygg som skal rives i området.

[10] «Liste dører.xlsx» og «Liste vinduer.xlsx» sendt på mail og lastet ned 25.10.2022
[11] «Materialer i modell_utsendelse.xlsx» sendt på mail og lastet ned 10.10.2022
[12] Oppdatering himlingsplater, mailkorrespondanse 14.11.2022
[13] «SBB_RIB_UTKAST 12.10.22.ifc» send på mail og lastet ned 12.10.2022

DEL 2 – ALTERNATIVSVURDERING AKUSTIKKONSEPT

6. INNLEDNING

I det følgende legges det frem to ulike akustikkonsepter som alternativsvurderes. Hensikten med dette er å vurdere to ulike alternativer opp mot hverandre for å vise til fordeler og ulemper med hvert av disse og danne et beslutningsgrunnlag for hvilken løsning som skal prosjekteres.

7. FORUTSETNINGER

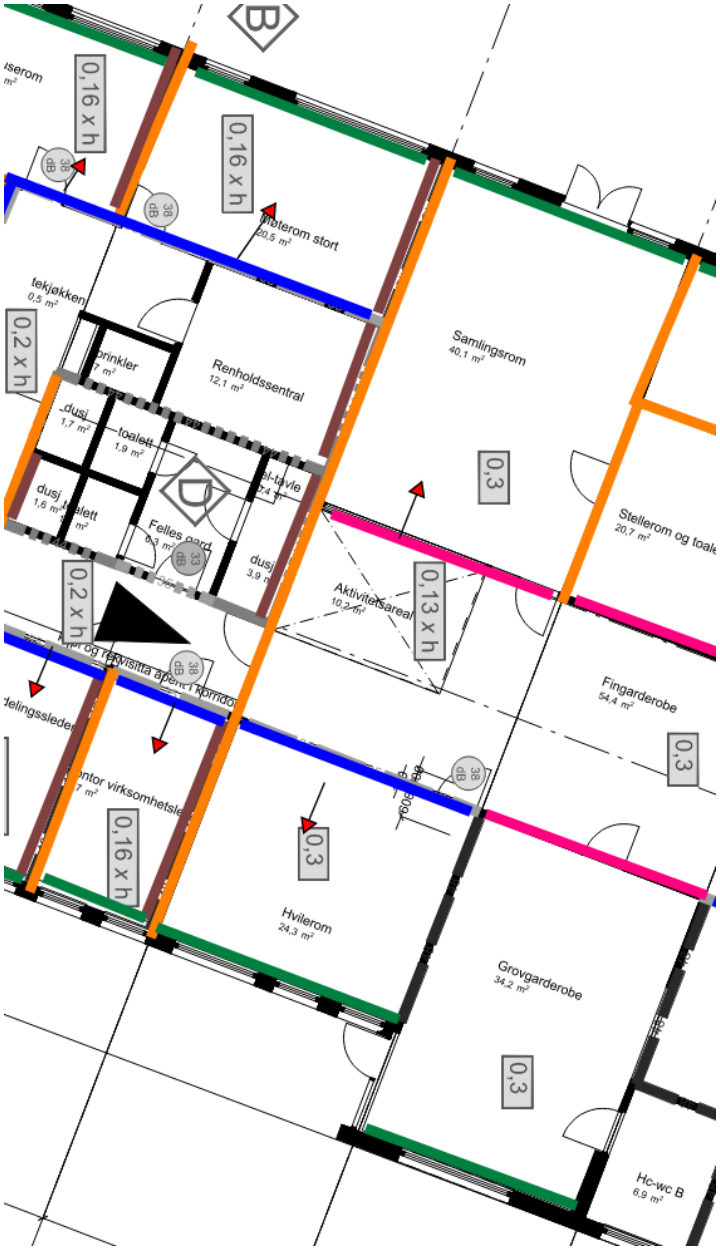
Forutsetninger med systemgrenser følger fasene nevnt i kapittel 2.1 og Tabell 1. Oversendte akustikkonsepter fra RIAku[14] vises i Figur 7, beregnet levetid er 60 år. Alternativsvurderingen gjøres mellom to akustikkonsepter, hvor alternativ 1 innebærer veggabsorbenter av glassull montert utenpå ordinær platekledning. Alternativ 2 innebærer montering av perforerte finerplater som en erstatning for platekledningen, en intergrert akustikkløsning. Begge løsningene har levetid som bygningen, 60 år.

Samlingsrom 40,1 m2				
Ingen lydkrav	høyde bredde lengde	2,94 5,36 7,5	vindu 1 vindu 2 vindu 3	2,39 4,3737 1,384
Alternativ 1				
Med vanlig veggasborbent	**areal**	**Produkt**	**lenke**	pris
Vanlig yttervegg *(markert i grønt)*	7,6107	Glassfiberforsterket gipsplate	https://www.siniat.no/nb-no/produkter/produkter/gipsplater/gkb-scan-125mm/	26,39 m2
Vanlig dørvegg (markert i rosa)	likt	50 mm trestender, 50 mm isolasjon, 2 lag gips		
Massivtrevegg (markert med oransje)	likt			
Veggabsorbenter	12,06	Ecophon master A , 33 plater 0,6m*0,6 m	https://www.ecophon.com/en/products/wall-applications/akusto/akusto-one/	425 kr per plate
Alternativ 2				
Med perforert plate	**areal**	**Produkt**	**lenke**	**pris**
Vanlig yttervegg (markert i grønt)	7,6107 7,6107	perforert plate akusitkkduk	Plywood - Furu (moelven.com) Molton dekorduk, 3mtr br.160gr, sort, løpemtr. brannsikker (Produktdetaljer) [Contribo as] (av1shop.no)	195 kr for 1250mmx1250 mm 232 kr for 3m x 1m
Vanlig dørvegg (markert i rosa)	13,758 13,758	50 mm trestender, 50 mm isolasjon, 2 lag gips perforert plate akusitkkduk	Plywood - Furu (moelven.com) Molton dekorduk, 3mtr br.160gr, sort, løpemtr. brannsikker (Produktdetaljer) [Contribo as] (av1shop.no)	195 kr for 1250mmx1250 mm 232 kr for 3m x 1m
Massivtrevegg *(markert med oransje)*	likt			

Figur 5. Inputdata akustikkonsepter

[14] «SSBH sammenligning veggarbsorbenter.xlsx» sendt på mail og lastet ned 03.11.2022

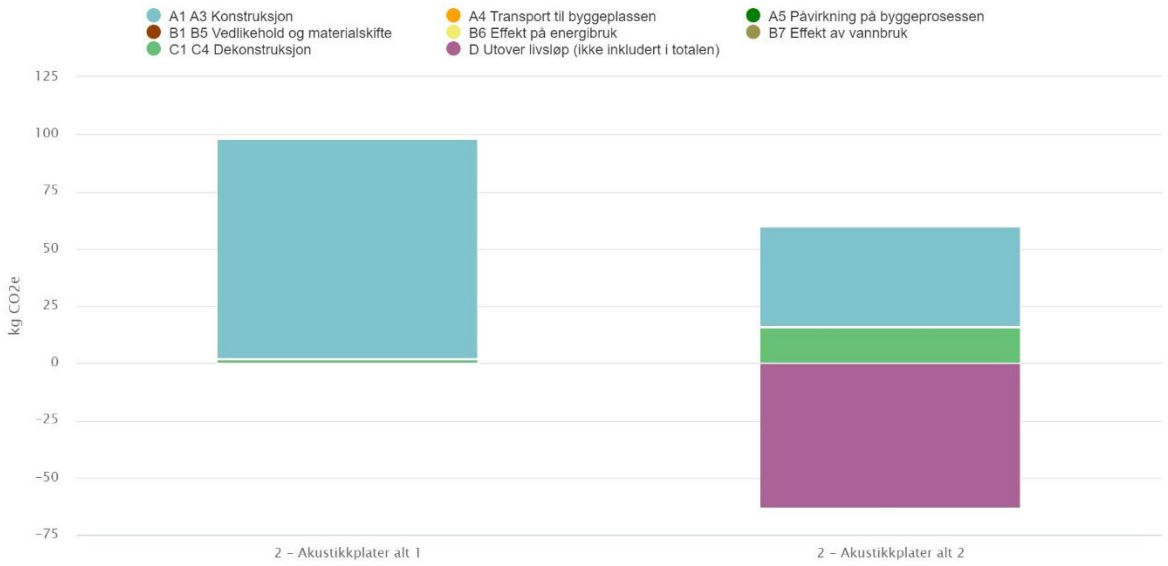
Beregningene er utført for et rom i barnehagen, Samlingsrom, se Figur 6.



Figur 6. Bilde av Samlingsrom benyttet i alternativsanalysen

8. RESULTATER

Av resultatene, viser Figur 7 en visuell fremstilling av utslipsstallene for alternativsvurderingen. Sammenlignet med alternativ 1, kommer alternativ 2 ut som et bedre alternativ, basert på klimagassutslipp. Alternativ 2 har det laveste klimagassutslippet, tross høyere materialmengder, ref. mengder lest ut fra Figur 5. Samlet utslippstall for elementene innenfor de to alternativene vises i Vedlegg B.



Figur 7. Sammenstilte resultater av alternativ 1 og alternativ 2

Figur 8 og 9 viser de ulike utslippene for de to alternativene, fordelt inn i faser. Alternativ 2 viser «negative utslipp» for fase D, som betyr at det er ansett et ombrukspotensiale for materialene. Dette kan skyldes materialtypen til de to alternativene og dertilhørende potensial for ombruk senere. Denne verdien er derimot ikke inkludert i det totale utslippet og påvirker ikke resultatene med fratrekk.

Akustikkplater alt 1 - LCA for bygningselementer (BREEAM SE/NOR) BREEAM Grunnleggende prosjektinformasjon

Resultater

Bygningselementbeskrivelse

Svar
Samlingsrom, 40,1 m2

Resultater for livssyklusvurdering av bygningselementer

	Resultatkategori	Klimagassutslipp kg CO_2e	Forsuring kg SO_2e	Eutrofiering kg PO_4e	Ozonreduksjonspotensial kg CFC11e	Formasjon av ozon i lavere atmosfære kg Ethenee	
A1 A3	Konstruksjon	9,63E1	4,94E−1	8,85E−2	7,99E−6	4,7E−2	Detaljer
A4	Transport til byggeplassen	3,27E−1	1,51E−3	3,28E−4	6,47E−8	1,85E−5	Detaljer
A5	Påvirkning på byggeprosessen						Skjul tomme
B1 B5	Vedlikehold og materialskifte						Skjul tomme
B6	Påvirkning på energibruk						Skjul tomme
B7	Påvirkning på vannbruk						Skjul tomme
C1 C4	Dekonstruksjon	1,65E0	1,02E−2	1,48E−3	2,55E−11	9,92E−4	Detaljer
D	Utover livsløp (ikke inkludert i totalen)						Skjul tomme
	Total	**9,83E1**	**5,06E−1**	**9,03E−2**	**8,05E−6**	**4,8E−2**	

Figur 8. Resultater alternativ 1

Akustikkplater alt 2 - LCA for bygningselementer (BREEAM SE/NOR) BREEAM Grunnleggende prosjektinformasjon

Resultater

Bygningselementbeskrivelse

Svar
Samlingsrom 40,1 m2

Resultater for livssyklusvurdering av bygningselementer

	Resultatkategori	Klimagassutslipp kg CO_2e	Forsuring kg SO_2e	Eutrofiering kg PO_4e	Ozonreduksjonspotensial kg CFC11e	Formasjon av ozon i lavere atmosfære kg Ethenee	
A1 A3	Konstruksjon	4,33E1	2,95E−1	5,24E−2	1,16E−6	4,05E−2	Detaljer
A4	Transport til byggeplassen	6,3E−1	2,9E−3	6,32E−4	1,24E−7	3,55E−5	Detaljer
A5	Påvirkning på byggeprosessen						Skjul tomme
B1 B5	Vedlikehold og materialskifte						Skjul tomme
B6	Påvirkning på energibruk						Skjul tomme
B7	Påvirkning på vannbruk						Skjul tomme
C1 C4	Dekonstruksjon	1,58E1	2,15E−2	4,72E−3	2,81E−9	1,78E−3	Detaljer
D	Utover livsløp (ikke inkludert i totalen)	−6,32E1	−6,72E−2	−1,07E−2	−1,1E−10	−7,1E−3	Detaljer
	Total	**5,97E1**	**3,2E−1**	**5,77E−2**	**1,29E−6**	**4,23E−2**	

Figur 9. Resultater alternativ 2

Figur 10 viser sammenligningen mellom alternativ 1 og 2. Alternativ 2 viser et klimagassutslipp 39% lavere enn klimagassutslippet for alternativ 1. Ved å lese av utslippspostene fordelt inn i faser, ser vi produksjonslinjen til alternativ 2 har et 55% lavere utslipp enn alternativ 1, men hvor derimot de øvrige postene, fase A4, C1 og C4, slipper ut mer enn ved alternativ 1.

Akustikkplater alt 2 - LCA for bygningselementer (BREEAM SE/NOR) BREEAM Grunnleggende prosjektinformasjon

Resultater

Bygningselementbeskrivelse

Svar
Samlingsrom 40,1 m2

Resultater for livssyklusvurdering av bygningselementer

	Resultatkategori	Klimagassutslipp kg CO_2e	Forsuring kg SO_2e	Eutrofiering kg PO_4e	Ozonreduksjonspotensial kg CFC11e	Formasjon av ozon i lavere atmosfære kg Ethenee	
A1 A3	Konstruksjon	4,33E1 | −55 %	2,95E−1 | −40 %	5,24E−2 | −41 %	1,16E−6 | −85 %	4,05E−2 | −14 %	Detaljer
A4	Transport til byggeplassen	6,3E−1 | +92 %	2,9E−3 | +92 %	6,32E−4 | +92 %	1,24E−7 | +92 %	3,55E−5 | +92 %	Detaljer
A5	Påvirkning på byggeprosessen						Detaljer
B1 B5	Vedlikehold og materialskifte						Detaljer
B6	Påvirkning på energibruk						Detaljer
B7	Påvirkning på vannbruk						Detaljer
C1 C4	Dekonstruksjon	1,58E1 | +860 %	2,15E−2 | +110 %	4,72E−3 | +220 %	2,81E−9 | +10900 %	1,78E−3 | +79 %	Detaljer
D	Utover livsløp (ikke inkludert i totalen)	−6,32E1 | +100%	−6,72E−2 | +100%	−1,07E−2 | +100%	−1,1E−10 | +100%	−7,1E−3 | +100%	Detaljer
	Total	**5,97E1**	**3,2E−1**	**5,77E−2**	**1,29E−6**	**4,23E−2**	
	Sammenlign samlede resultater med: 2 - Akustikkplater alt 1						
	2 - Akustikkplater alt 1 Total	9,83E1	5,06E−1	9,03E−2	8,05E−6	4,8E−2	
	2 - Akustikkplater alt 2 sammenlignet med 2 - Akustikkplater alt 1	−39 %	−37 %	−36 %	−84 %	−12 %	

Figur 10. Sammenfalte resultater av alternativsvurderingen

9. OPPSUMMERING

Del 2 av denne rapporten presenterer alternativsvurderingen og resultatene fra to ulike akustikk-konsepter. Klimagassberegningen er utarbeidet i henhold til NS 3720:2018 Metodikk for klima-gassberegning for bygninger.

Rapporten viser at alternativ 2, med løsningen om integrerte perforerte finerplater over en akus-tikkduk, viser et lavere klimagassutslipp, på tross av høyere mengde materialer. Det er verdt å merke seg er at det ikke er vurdert estetikk som parameter i denne rapporten, og at det vil kunne påvirke valg. Rapporten vil imidlertid i henhold til MOP kunne brukes som en delt av et be-slutningsgrunnlag når løsning skal velges.

10. REFERANSER

BREEAM-NOR v6.0 for nybygg. Teknisk Manual SD5076NOR.
NS 3451:2022 Bygningsdelstabell og systemkodetabell for bygninger og tilhørende uteområder.
NS 3720:2018 Metode for klimagassberegninger for bygninger.

11. VEDLEGG A

«Rev 03.2023 Søndre Borgen Barnehage - Vedlegg A - Materialer og utslippsfaktorer for klima-gassbudsjett.xlxs»

12. VEDLEGG B

	Project name	Design name	Indicator name
	Søndre Borgen Barnehage Alternativsanalyse	2 - Akustikkplater	LCA for bygningselementer (BREEAM SE/NOR)

Alt. 1

Avsnitt	Ressurs	Brukerinngang	Enhet	Klimagassutslipp kg CO_2e	Ozonreduksjo	Formasjon	Forsuring	Eutrofieri	Spørsmål	Kommentar	Ressurstype
A1 A3	Gypsum plasterboard, 12.5mm, 730 kg/m3, GKB Scan	7,6107	m2	17,21	0,0000011	0,0017	0,031	0,0082	Materialer	Mengde for yttervegg	Vanlig gipsplater
A1 A3	Acoustic ceiling tiles, glass veil faced, 40 mm, 4.37 kg/	12,06	m2	79,1	0,0000069	0,045	0,46	0,08	Materialer	Mengde for; Ecophor	Akustiske isolasjonspa
A4	Gypsum plasterboard, 12.5mm, 730 kg/m3, GKB Scan	7,6107	m2	0,19	0,000000037	0,00001	0,00086	0,00019	Materialer	Mengde for yttervegg	Vanlig gipsplater
A4	Acoustic ceiling tiles, glass veil faced, 40 mm, 4.37 kg/	12,06	m2	0,14	0,000000028	0,000008	0,00065	0,00014	Materialer	Mengde for; Ecophor	Akustiske isolasjonspa
C1 C4	Gypsum plasterboard, 12.5mm, 730 kg/m3, GKB Scan	7,6107	m2	0,94	1,5E-11	0,00056	0,0058	0,00084	Materialer	Mengde for yttervegg	Vanlig gipsplater
C1 C4	Acoustic ceiling tiles, glass veil faced, 40 mm, 4.37 kg/	12,06	m2	0,71	1,1E-11	0,00043	0,0044	0,00064	Materialer	Mengde for; Ecophor	Akustiske isolasjonspa
		59,0121	**m2**	**98,29**	**8,06503E-06**	**0,047708**	**0,50271**	**0,09001**			

Alt. 2

Avsnitt	Ressurs	Brukerinngang	Enhet	Klimagassutslipp kg CO_2e	Ozonreduksjo	Formasjon	Forsuring	Eutrofieri	Spørsmål	Kommentar	Ressurstype
A1 A3	Vänerply plywood av gran, 9-24 mm, 489.7 kg/m3, K20/	7,6107	m2	14,65	0,00000041	0,014	0,1	0,018	Materialer	Yttervegg: Perforert p	Kryssfiner
A1 A3	Filter fabric N2	7,6107	m2	0,75	6,2E-11	0,00035	0,0023	0,00028	Materialer	Yttervegg: Generisk t	Tekstiler og tapet
A1 A3	Vänerply plywood av gran, 9-24 mm, 489.7 kg/m3, K20/	13,7584	m2	26,49	0,00000075	0,025	0,19	0,033	Materialer	For innervegg: Perfor	Kryssfiner
A1 A3	Filter fabric N2	13,7584	m2	1,36	1,1E-10	0,00063	0,0042	0,0005	Materialer	For innervegg: Gener	Tekstiler og tapet
A4	Vänerply plywood av gran, 9-24 mm, 489.7 kg/m3, K20/	7,6107	m2	0,22	0,000000044	0,000013	0,001	0,00022	Materialer	Yttervegg: Perforert p	Kryssfiner
A4	Filter fabric N2	7,6107	m2	0,0016	3,1E-10	8,9E-08	7,3E-06	1,6E-06	Materialer	Yttervegg: Generisk t	Tekstiler og tapet
A4	Vänerply plywood av gran, 9-24 mm, 489.7 kg/m3, K20/	13,7584	m2	0,4	0,000000079	0,000023	0,0019	0,0004	Materialer	For innervegg: Perfor	Kryssfiner
A4	Filter fabric N2	13,7584	m2	0,0029	5,7E-10	1,6E-07	0,000013	2,9E-06	Materialer	For innervegg: Gener	Tekstiler og tapet
C1 C4	Vänerply plywood av gran, 9-24 mm, 489.7 kg/m3, K20/	7,6107	m2	5,61	2,7E-12	0,00063	0,0076	0,0017	Materialer	Yttervegg: Perforert p	Kryssfiner
C1 C4	Filter fabric N2	7,6107	m2	0,016	0,000000001	4,4E-06	0,000031	0,000016	Materialer	Yttervegg: Generisk t	Tekstiler og tapet
C1 C4	Vänerply plywood av gran, 9-24 mm, 489.7 kg/m3, K20/	13,7584	m2	10,15	4,8E-12	0,0011	0,014	0,003	Materialer	For innervegg: Perfor	Kryssfiner
C1 C4	Filter fabric N2	13,7584	m2	0,03	1,8E-09	0,000008	0,000057	0,000028	Materialer	For innervegg: Gener	Tekstiler og tapet
		128,2146	**m2**	**59,6805**	**1,28686E-06**	**0,041759**	**0,321108**	**0,057149**			

Prosentvis	Klimagassutslipp kg CO_2e
100 %	98,29
61 %	59,68

Beregnet til
Asker kommune

Dokument type
Energirapport

Dato
16.01.23

Oppdragsnummer
1350049476-007

Revisjon
01

SØNDRE BORGEN BARNEHAGE
ENERGIRAPPORT

Figur 1 Illustrasjon Søndre Borgen barnehage

SØNDRE BORGEN BARNEHAGE
ENERGIRAPPORT

Oppdragsnavn	**Søndre Borgen barnehage**
Prosjekt nr.	**1350049476-007**
Mottaker	**Asker kommune**
Dokument type	**Energirapport**
Versjon	**01**
Dato	**05.01.23**
Utført av	**Asbjørn Madsstuen**
Kontrollert av	**Stergiani Charisi**
Godkjent av	**Simen Tovmo**
Beskrivelse	**Energirapport**

Rev 1 **Luftet tak med båndtekking/asfalttekking istedenfor kompakt tak**

Rambøll
Harbitzalléen 5
Postboks 427 Skøyen
0213 Oslo

T +47 22 51 80 00
https://no.ramboll.com

Confidential

Rambøll
Harbitzalléen 5
Postboks 427 Skøyen
0213 Oslo

T +47 22 51 80 00
https://no.ramboll.com

Confidential

Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	**Innledning**	**2**
1.1	Beskrivelse av bygningskategori og beregning	2
1.2	Om prosjektet	2
2.	**Krav**	**3**
2.1	Krav til energi iht. TEK17	3
2.2	nZEB	3
2.3	Svanemerke O4	4
3.	**Grunnlag for beregning**	**5**
4.	**Resultater**	**8**
4.1	Evaluering mot forskriftskrav iht. TEK17	8
5.	**Oppsummering**	**11**
Vedlegg	**12**	

1. INNLEDNING

Rambøll Norge AS er engasjert av Asker kommune til å utføre energiberegninger i forprosjektet for Søndre Borgen barnehage. Denne rapporten omfatter energikonseptet for prosjektet, der formålet er å synliggjøre hvordan energikravene i «Forskrift om teknisk krav til byggverk» – TEK17 § 14 kan ivaretas. I tillegg skal bygget tilfredsstille energikrav i Svanemerket iht. O4 og krav til nZEB iht. FutureBuilt.

1.1 Beskrivelse av bygningskategori og beregning

Prosjektet omfatter en barnehage og vurderes under bygningskategorien «Barnehage». Ved utarbeidelse av energikonseptet er det utført energiberegning validert i det dynamiske beregningsprogrammet SIMIEN 6.017. Beregningen er utført med bygget inndelt i én sone ut ifra tekniske installasjoner. Nærmeste klima Drammen er valgt som klimasted men overstyrt til normalisert klimaforhold tilsvarende Oslo-klima ved evaluering mot forskriftskrav i TEK. Dette er iht. NS 3031:2014 'Beregning av bygningers energiytelse, metode og data', og årsaken er at det er ønskelig å sammenligne bygningens energiytelse mot offentlig krav uten å bli påvirket av bruksmønster og klimasted.

Det benyttes standardiserte inndata for internlaster og driftstider, hentet fra NS 3031:2014. Dette gjør at beregningene for evaluering mot offentlige krav ikke vil være representative for bygningens reelle energibruk/-behov.

1.2 Om prosjektet

Prosjektet Søndre Borgen barnehage består av en barnehage illustrert i Figur 2. Bygget er på snaue 2000 m^2 BRA og utføres i to etasjer med bæresystem av massivtre. Yttervegger utføres hovedsakelig i utfyllende bindingsverk av tre med tegl forblending. Skråtak utføres som luftet tak av massivtre takelementer. Bygningskroppen skal tilfredsstille krav fra forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK17. Illustrasjon av prosjektet kommer frem i Figur 2

Figur 2 Illustrasjon av prosjektet

2. KRAV

2.1 Krav til energi iht. TEK17

For evaluering mot TEK 17 er det i energiberegningen brukt inputverdier fra NS 3031:2014

§14-2 Krav til energieffektivitet
Iht. TEK 17 skal bygninger "*prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk*". For å tilfredsstille kravet om energieffektivitet (§14-2) må det teoretiske totale netto energibehovet for bygningene ikke overstige energirammen oppgitt i §14-2 (1). Bygningskategori barnehage må tilfredsstille kravet til totalt netto energibehov på hhv. 135 kWh/m^2 oppvarmet BRA per år. I tillegg må minimumskrav til energieffektivitet tilfredsstilles.

Iht. §14-2 (6) må yrkesbygninger og boligblokk med sentralt varmeanlegg være utstyrt med formålsdelte energimålere for oppvarming og tappevann. Dette kravet må ivaretas av andre.

§14-3 Minimumskrav til energieffektivitet
Bygningene må tilfredsstille minimumskravene beskrevet i §14-3 (1). Disse kravene sikrer akseptable kvalitet på enkeltkomponenter, samt bygningskroppene. Gjeldende minimumskrav er beskrevet i Tabell 2.

Tabell 1 – Minimumskrav til energieffektivitet

U-verdi yttervegg [W/(m^{2}K)]	**U-verdi tak** [W/(m^{2}K)]	**U-verdi gulv på grunn og mot det fri** [W/(m^{2}K)]	**U-verdi vindu og dør, inkludert karm/ramme** [W/(m^{2}K)]	**Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell** [luftveksling pr. time]
≤ 0,22	≤ 0,18	≤ 0,18	≤ 1,2	≤ 1,5

I tillegg skal rør, utstyr og kanaler knyttet til bygningens varme- og distribusjonssystem iht. §14-3 (2) isoleres for å hindre varmetap. Dette kravet må ivaretas av andre prosjekterende.

§14-4 Krav til løsninger for energiforsyning
§14-4 stiller følgende krav til energiforsyning:

(1) Det er ikke tillatt å installere varmeinstallasjon for fossilt brensel
(2) Bygning over 1000 m^2 oppvarmet BRA skal
a. Ha energifleksible varmesystemer, og
b. Tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsning

§14-4 vurderes ikke videre i denne rapporten og RIV eller andre må dokumentere at krav i §14-4

2.2 nZEB

Krav til nær-nullenergi (nZEB) iht. Futurebuilt definisjon
Bygget skal tilfredsstille nZEB – nær nullenergibygg iht. «Futurebuilt kriterier for nær-nullenergi (NZEB) V2.0», 12.05.21). Følgende kravsnivå legges til grunn:

- *Vektet levert energi må være lik eller lavere en tilsvarende bygningskategori som angitt i Tabell 1*

Tabell 1 Kravsnivå ved nZEB.

Bygningskategori	nZEB-nivå. Vektet levert energi [kWh/m²år]
Barnehage	35

- *Levert energi vektes iht. følgende faktorer:*
  - *Direkte el: 1,0*
  - *Biovarme: 0,37*
  - *Fjernvarme: 0,43*
  - *Fjernkjøling: 0,37*
- *Fornybar elektrisitet skal produseres lokalt, dvs. være integrert i bygningsmassen eller på tomten/eiendommen, men energivarer som benyttes til produksjon av fornybar energi på stedet kan være produsert et annet steds (f.eks. biobrensel).*
- *Termisk fornybar energiproduksjon kan skje på eller utenfor tomten. I tilfeller der termisk produksjon skjer utenfor tomta skal virkningsgrader, distribusjonstap og systemtap tas hensyn som beskrevet i NSPEK3031.*
- *Energibruk til drift omfatter alle energiposter gitt i NSPEK3031.Ved beregning av vektet levert energi skal det benyttes standardiserte driftstider iht. NSPEK3031.*
- *Det skal benyttes reelle prosjekterte ventilasjonsluftmengder, mens for internlaster og driftstider benyttes standardiserte verdier iht. NSPEK3031.*
- *For utstyr og varmtvann benyttes det i beregningen normerte verdier iht. NSPEK3031, men endelig energiregnskap (basert på målt energi) korrigeres med faktisk bruk. Alle inndata til energiberegninger skal dokumenteres, og inndatafiler samt resultatfiler skal være en del av leveransen.*
- *Alle energiberegningene skal gjøres med utgangspunkt i statistiske klimadata for stedet eller nærmeste målestasjon («normalår»). Klimadata dokumenteres med kilde.*
- *Det er krav til måling og etterprøving av energibruken til drift av byggene. Bygget instrumenteres for energimåling iht. formålsdeling i NS 3031:2014*
- *Det er krav om tetthetsprøving og termografisk undersøkelse for å bekrefte beregningsforutsetninger mht. luftlekkasjer og varmeisolering av klimaskall.*
- *Bygget skal også tilfredsstille minstekrav til beregnet maksimalt elektrisk effektbehov ved dimensjonerende vinterforhold (DUTv). Dette effektbehovet skal beregnes iht. til prNS3032:2021. Kravsnivå som legges til grunn vises i* Tabell 2

Tabell 2 Kravsnivå til elektrisk effektbehov ved nZEB

Bygningskategori	Maksimalt elektrisk effektbehov [W/m²]
Barnehage	55

Kravsnivå til elektrisk effektbehov vurderes ikke den rapporten og ivaretas av RIE.

2.3 Svanemerke O4

Nordisk Miljømerking stiller krav til byggets energiforbruk i punkt O4. Maksimalt totalt netto energibehov for å ivareta energikrav i svanemerket er oppgitt i Tabell 3:

Tabell 3 Totalt netto energibehov for å ivareta energikrav til Svanemerket

Bygningskategori	Totalt netto energibehov for å ivareta energikrav i svanemerket [kWh/m² BRA per år]
Barnehage	114,8

Energiberegningen skal utføres i samsvar med NS 3031:2014.

3. GRUNNLAG FOR BEREGNING

Beregninger og simuleringer er utført i henhold til bygningskategori «Barnehage». For evaluering mot TEK17, er standardverdier hentet fra tillegg A og B i NS 3031:2014. Alle lengder og arealer er oppmålt fra arkitektens tegninger og IFC-modellen levert fra oppdragsgiver 12.09.2022. Deretter ble grunnlaget oppdatert iht. arkitektens tegninger og IFC-modell fra 21.11.2022. I tillegg til standardiserte inndata for interlaster, driftstider og klimadata, legges det inn en mengde prosjektspesifikke verdier. Inndata som omfatter varme- og luftlekkasjetap gjennom konstruksjonsdeler, samt ytelser til ventilasjonsaggregat er presentert under. Øvrige inndata er presentert i Vedlegg.

U-verdier

Forutsatte varmegjennomgangskoeffisienter (U-verdier) for de forskjellige bygningselementene er presentert i Tabell 4. Oppgitt deklarert varmekonduktivitet, λ_D, er maksimumsverdi som kan velges for å oppnå beskrevet U-verdi.

Tabell 4 Varmegjennomgangskoeffisienter for fullt oppvarmede arealer

Bygningskomponent	U-verdi [W/m²K]	Referanse
Oppvarmet areal		
Yttervegg – Bindingsverk	0,18	300 mm mineralull, λ_D = 0,037 W/mK, 48mm stender
Yttervegg – Massivtre	0,21	150 mm kontinuerlig isolasjon, λ_D = 0,035 W/mK
Tak	0,12	Luftet skrått tak, 250 mm kontinuerlig isolasjon mineralull, λ_D = 0,035 W/mK, 210-240 mm massivtredekke Alternativt 250 mm påført isolasjon, λ_D = 0,032 W/mK, 210-240 mm massivtredekke, 9% treandel
Takterrasse	0,12	Kompakt tak, 250 mm trykkfast kontinuerlig isolasjon i snitt, λ_D = 0,035 W/mK, 210-240mm massivtredekke
Gulv på grunnen*	0,10*	250 mm EPS/XPS, λ_D = 0,038 W/mK
Gulv mot friluft	0,14	Dekke av massivtre, 200 mm kontinuerlig isolasjon, λ_D = 0,037 W/mK
Andre verdier		
Vinduer/Dører	0,80**	U-verdi er gjennomsnittlig for alle dører inkludert karm og rammer. Må dokumenteres av leverandør.
Normalisert kuldebroverdi	0,05	Bæresystem av massivtre iht. Tabell A.4 – NS3031:2014
Lekkasjetall	0,60	Trykktest gjennomføres i utførelsesfasen iht. NS_EN ISO 9972:2015 for dokumentasjon på oppfyllelse av konseptkrav

*ekvivalent verdi som inkluderer varmemotstand til grunnen

**gjennomsnittlig verdi inkludert karm og ramme

De viktigste inndata for bygningen er presentert i Tabell 5. Øvrige inndata er oppsummert i vedlegg.

Tabell 5 Inndata

	Søndre Borgen barnehage
Oppvarmet BRA [m^2]	1906
Oppvarmet volum [m^3]	6268

Ventilasjon og oppvarming

For evaluering mot TEK17 er det forutsatt balansert ventilasjon med VAV og ventilasjonsanlegget er utstyrt med vannbårent varmebatteri. Det benyttes minste veiledende luftmengder iht. Tabell B.1 i NS 3031:2014 for evaluering mot energikravet i TEK17.

For oppvarming er det lagt til grunn et vannbårent distribusjonsanlegg.

Det er lagt til grunn lokal kjøling med maks levert effekt på 25W/m^2 iht. tilbakemelding fra RIV.

Tabell 6 Ventilasjonsdata for evaluering mot forskriftskrav i TEK 17

	Søndre Borgen barnehage	Referanse
Luftmengde (driftstid maks/driftstid min./utenfor driftstid) [m^3/h m^2]	12/8/3	Ith. Tabell B.1 og Tabell A.6 i NS 3031:2014
SFP-faktor (driftstid/utenfor driftstid) [kW/(m3/s)]	1,2/1,2	Angitt av RIV
Varmegjenvinner [%]	85	Angitt av RIV
Varmebatteri [W/m2]	30	Angitt av RIV
Lokal kjøling [W/m2]	25	Angitt av RIV

Internlaster

Ved evaluering mot TEK17 og Svanemerke benyttes normative verdier gitt av NS 3031:2014 for driftstid, effekt og varmetilskudd fra belysning, teknisk utstyr, tappevann og personer.

For evaluering mot nZEB benyttes normative verdier iht. NSPEK 3031:2021 for driftstider, teknisk utstyr, tappevann og personer. For effekt og varmetilskudd fra belysning er det lagt til grunn standardisert verdi iht. Passivhus i NS 3701:2012 etter tilbakemelding fra RIE.

Tabell 7 Internlaster for evaluering mot nZEB

	W/m^2	Referanser
Belysning (driftstid/utenfor driftstid)	5,0/0,5	Iht. tabell 8 i NS 3701:2012
Teknisk utstyr (driftstid/utenfor driftstid)	1,8/0,2	Iht. tabell A.3 i NSPEK 3031:2021
Tappevann	1,7	Iht. tabell A.2 i NSPEK 3031:2021
Personer (driftstid/utenfor driftstid)	6,2/0,0	Iht. tabell A.5 i NSPEK 3031:2021

G-faktor i glass og solskjerming

For glass i vinduer og vindusdører er det forutsatt gjennomsnittlig g-faktor på 0,50.

I beregninger er det lagt til grunn at vinduer og glassfasader på de solutsatte Øst-, Sør- og Vestvendte fasadene utføres med variabel utvendig solskjerming i form av utvendig screens med automatisk styring. Samlet g-faktor for glass+screen er forutsatt på 0,10. Denne verdien må dokumenteres av leverandøren.

Ivaretakelse av krav til termisk inneklima er ikke vurdert i dette notatet og må dokumenteres av ARK/RIV.

Energiforsyning

Tabell 8 presenterer dekningsgrad for energiforsyning fra elektrisitet og varmepumpe som er lagt til grunn i beregningen. Tabell 9 presenterer systemvirkningsgrader for de forskjellige energikildene.

Tabell 8 Kilder til energiforsyning

	Søndre Borgen Barnehage		
	Elektrisitet	**Varmepumpe**	**Referanse**
Romoppvarming	-	100%	Angitt av RIV
Oppvarming av tappevann	-	100%	Angitt av RIV
Varmebatteri ventilasjon	-	100%	Angitt av RIV
Kjølebatteri ventilasjon	-	-	Angitt av RIV
Lokalkjøling	-	100%	Angitt av RIV
El. spesifikt energibehov	100%	-	Angitt av RIV

Tabell 9 Systemvirkningsgrad til kilder til energiforsyning

	Søndre Borgen Barnehage		
	Elektrisitet	**Varmepumpe**	
Systemvirkningsgrad romoppvarming	-	2,59	Angitt av RIV
Systemvirkningsgrad varmtvann	-	3,00	Angitt av RIV
Systemvirkningsgrad varmebatterier	-	2,76	Angitt av RIV
Gjennomsnittlig kjølefaktor romkjøling	-	2,50	Angitt av RIV

4. RESULTATER

Resultatene i tabellene under er hentet fra energiberegningen i SIMIEN. Grønn farge betyr at alt er i henhold til kravene i TEK17, rød farge tilsier at enkeltkravet ikke tilfredsstilles.

4.1 Evaluering mot forskriftskrav iht. TEK17

For å evaluere prosjektet mot forskriftskrav i TEK17 er det utført en energirammeberegning i SIMIEN. Iht. energirammekrav i TEK17 skal maksimum energibehov ikke overstige 135,0 kWh/m^2 årlig for barnehage.

RIV må dokumentere at:

- §14-2 (6) kravet om formålsdelte energimålere er oppfylt.
- §14-3 (2) rør, utstyr og kanaler knyttet til bygningens varme- og distribusjonssystem isoleres for å hindre varmetap.
- §14-4 Krav til løsninger for energiforsyning er ivaretatt.

Teoretisk beregnet totalt netto energibehov på 99,2 kWh/m^2 for Søndre Borge Barnehage i Figur 3 viser at kravet i TEK 17 § 14-2 (1) er innfridd. Figur 4 viser at tiltaket også tilfredsstiller minimumskravene gitt i § 14-3. Krav til energiforsyning i § 14-4 (1) forutsettes ivaretatt iht. opplyst informasjon i Tabell 8.

Evaluering mot forskriftskrav ved bruk av SIMIEN viser at Søndre Borgen Barnehagen oppfylles krav for energiramme og minstekrav. Dermed vil tiltaket totalt sett tilfredsstille kravene i TEK 17 mht. energi (Figur 5).

Energiramme (§14-2 (1), samlet netto energibehov)	
Beskrivelse	Verdi
1a Beregnet energibehov romoppvarming	23,3 kWh/m²
1b Beregnet energibehov ventilasjonsvarme (varmebatterier)	11,7 kWh/m²
2 Beregnet energibehov varmtvann (tappevann)	10,0 kWh/m²
3a Beregnet energibehov vifter	14,0 kWh/m²
3b Beregnet energibehov pumper	2,7 kWh/m²
4 Beregnet energibehov belysning	20,9 kWh/m²
5 Beregnet energibehov teknisk utstyr	5,2 kWh/m²
6a Beregnet energibehov romkjøling	11,4 kWh/m²
6b Beregnet energibehov ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0,0 kWh/m²
Totalt beregnet energibehov	99,2 kWh/m²
Forskriftskrav netto energibehov	135,0 kWh/m²

Figur 3 - Evaluering mot energirammekrav i TEK17 §14-2 (1).

Minstekrav (§14-3)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,19	0,22
U-verdi tak [W/m²K]	0,12	0,18
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]	0,10	0,18
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m²K]	0,8	1,2
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,6	1,5

Figur 4 –Evaluering mot minstekrav i TEK17 §14-3.

Resultater av evalueringen	
Evaluering av	Beskrivelse
Energiramme	Bygningen tilfredsstiller energirammen ihht. §14-2 (1)
Minstekrav	Bygningen tilfredsstiller minstekravene i §14-3
Luftmengder ventilasjon	Luftmengdene tilfredsstiller minstekrav gitt i NS3031:2014 (tabell A.6)
Energiforsyning	Fossilt brensel benyttes ikke i oppvarmingsanlegget (§14-4)
Samlet evaluering	Bygningen tilfredsstiller byggeforskriftenes energikrav

Figur 5 – Oppsummering av evaluering mot energikrav i TEK17.

4.2 Reelt energibudsjett

§ 14-2 (5) stiller krav til at det skal utarbeides et energibudsjett basert på reelle verdier for prosjektet.

Iht. energikrav skal det for yrkesbygg også beregnes energibudsjett med reelle verdier, i tillegg til beregning med normerte verdier. Målet er å gi byggeier og bruker et anslag for forventet energibruk. Energibudsjettet skal beregnes iht. NS 3031:2014, men med spesifikke verdier som gjelder for den konkrete bygningen. Som minimum benyttes reelle verdier for:

- Lokale klimadata
- Skjerming av bygningen
- Innetemperatur
- Driftstider
- Kjøling
- Ventilasjonsluftmengder i og utenfor driftstid
- Energibehov for varmt tappevann
- Varmetilskudd fra belysning, utstyr og personer

Ettersom det på nåværende tidspunkt ikke er tilstrekkelig informasjon om bygget er det ikke sett som hensiktsmessig å sette opp en fullstendig beregning. Foreløpig legges energibudsjett med standardiserte verdier med, men der lokalt klima for Drammen er hensyntatt (Figur 6). Det må gjøres en revisjon av konseptet der reell beregning er inkludert når tilstrekkelig underlag er tilgjengelig mot slutten av byggefasen

Energibudsjett		
Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	46975 kWh	24,6 kWh/m²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	20303 kWh	10,7 kWh/m²
2 Varmtvann (tappevann)	20295 kWh	10,6 kWh/m²
3a Vifter	26281 kWh	13,8 kWh/m²
3b Pumper	4341 kWh	2,3 kWh/m²
4 Belysning	28348 kWh	14,9 kWh/m²
5 Teknisk utstyr	10347 kWh	5,4 kWh/m²
6a Romkjøling	12566 kWh	6,6 kWh/m²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	169454 kWh	88,9 kWh/m²

Figur 6 Reelt energibudsjett

4.3 Energikrav i svanemerkeordningen

For å kontrollere prosjektet mot energikravet i Svanemerkeordningen ble det teoretiske beregnede totale netto energibehovet for barnehagen sammenlignet med 85 % av energirammekravet fra TEK

17. Fra resultatene presentert i Tabell 10 kan det konkluderes at prosjektet tilfredsstiller energikravet i Svanemerkeordningen.

Tabell 10 Energibehov i prosjektert bygg vurdert mot Svanekrav.

Bygg	Svanekrav [kWh/m²]	Prosjektert bygg [kWh/m²]	Konklusjon
Barnehage	114,8	99,2	OK

4.4 Evaluering mot nZEB

For å evaluere at kravet til nZEB i prosekt er oppfylt, er det utført regnearksberegning hvor systemvirkningsgrader til energiforsyninger, vektingsfaktorer og estimert energiproduksjon fra solceller er medtatt.

Beregningen viser at kravet til lavere eller lik 35 kWh/m^2 er tilfredsstilt med produksjon på 49 422 kWh (Tabell 10). Beregningen viser vektet levert energi på 55,9 kWh/m^2

Det er hensyntatt strømproduksjon på 41 659 kWh fra solceller iht. tilbakemelding fra RIE.

Tabell 11 Energibehov i prosjektert bygg vurdert mot nZEB

Post	Energibehov	Energiforsyning		Systemvirkingsgrad		Levert energi [kWh]	Levert energi [kWh/m2]
		EL	VP	EL	VP		
Romoppvarming	46975	-	100%		2,59	18137,1	9,5
Ventilasjon	20303	-	100%		2,76	7356,2	3,9
Varmtvann	20295	-	100%		3,00	6765,0	3,5
Vifter	26281	100%	-	1,00		26281,0	13,8
Pumper	4341	100%	-	1,00		4341,0	2,3
Lys	28348	100%	-	1,00		28348,0	14,9
Utstyr	10347	100%	-	1,00		10347,0	5,4
Kjøling	12566	-	100%		2,50	5026,4	2,6
					SUM	106601,6	55,9
Usikkerhets margin pga. tidlig stadium						9530	5
nZEB-nivå						66710	35
Nødvendig strømproduksjon						49422	25,9
Energiproduksjon solceller						41659	**21,9**
nZEB IKKE OK							

5. OPPSUMMERING

Inndata som er lagt til grunn for våre beregninger konkluderer med at Søndre Borgen barnehage oppfyller energikravene i TEK17, samt svanemerket tilsvarende 85% av energirammekravet. Foreløpig oppnår ikke bygget nZEB-nivå iht. FutureBuilt sine kriteria og meg nåværende energiproduksjon fra solceller på eget bygg/tomt.

Vær oppmerksom på at dette energibehovet kun er en teknisk parameter for sammenligning mot energirammen i TEK17, og ikke det samme som bygningens virkelige energibehov.

Resultatene gjelder med forutsetninger som er lagt til grunn og presenteres i denne rapporten. Hvis forutsetningene for energiberegningene endres, må det gjennomføres en ny energiberegning for å dokumentere at energikravene i TEK17, samt andre gjeldene krav, er oppfylt.

VEDLEGG

Inndata

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	658	
Areal tak [m²]:	1151	
Areal gulv [m²]:	1077	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	331	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	1906	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	6268	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,19	
U-verdi tak [W/m²K]	0,12	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,82	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	17,4	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	43	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	85	

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	84,9	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,20	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	9,01	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	3,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	2,72	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	60	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	19,8	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	25	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,60	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	10,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	10,0	
Driftstid belysning (timer)	10,0	
Driftstid utstyr (timer)	10,0	
Oppholdstid personer (timer)	10,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	8,00	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	8,00	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	2,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	2,00	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	1,60	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	6,00	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,14	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,26/0,76/0,96/0,91	

holte consulting

USIKKERHETSANALYSE SØNDRE BORGEN BARNEHAGE

UTARBEIDET FOR ASKER KOMMUNE

6. JANUAR 2023

Ver.	Status	Dato	Kommentar til versjonen	Ansvarlig
1.1	Sluttrapport	06.01.2023	Overlevert til oppdragsgiver – edit. årstall rapport	E. Chiodera

FORORD

Holte Consulting AS har på oppdrag for Asker kommune gjennomført usikkerhetsanalyse av kostnadene i forprosjektet for ny Søndre Borgen barnehage. Oppdraget er utført i samsvar med tilbudet for gjennomføring av oppdraget.

Hensikten med oppdraget er å gi en analyse av usikkerhet for kostnadene i prosjektet. Rapporten inneholder anbefaling om styrings- og kostnadsramme, herunder avsetning for usikkerhet, samt anbefaling om tiltak for styring av identifiserte usikkerheter i prosjektet. Usikkerhetsregisteret som er etablert i oppdraget kan benyttes videre i prosjektets usikkerhetsstyring.

6. januar 2023

Holte Consulting AS

Even Chiodera
Oppdragsleder

Julian Mæhlen
Analytiker

Thomas Gillgren
Fagekspert

INNHOLDSFORTEGNELSE

Forord 2

1 Innledning 4

1.1 Om prosjektet 4

1.2 Om oppdraget 5

2 Kvantitativ usikkerhetsanalyse 6

2.1 Beregningsforutsetninger 6

2.2 Prosjektnedbrytningsstruktur 6

2.3 Grunnkalkyle 7

2.4 Estimatusikkerhet 9

3 Kvalitativ usikkerhetsanalyse 10

3.1 Modenhetsevaluering 10

3.2 Usikkerhetsfaktorer 12

4 Analyseresultater og anbefalinger 15

4.1 Anbefalt styrings- og kostnadsramme 15

4.2 Viktigste usikkerheter 16

4.3 Analyse av usikkerhetsbildet 17

5 Anbefalte tiltak for reduksjon av usikkerhet 18

Vedlegg 1 Dokumentliste 20

Vedlegg 2 Oversikt over sentrale ressurser 21

Vedlegg 3 Estimatusikkerhet 22

Vedlegg 4 Usikkerhetsfaktorer 32

Vedlegg 5 Prosjektnedbrytningsstruktur (PNS) 39

1 INNLEDNING

I dette kapittelet gis en kortfattet fremstilling av prosjektet. For mer detaljert informasjon vises det til prosjektets egen dokumentasjon.

1.1 OM PROSJEKTET

Ny Søndre Borgen barnehage bygges for å erstatte den eksisterende barnehagen, med ny lokasjon. Eksisterende barnehage har vært midlertidig plassert i over 10 år, og uteområdet fungerer ikke optimalt. Den nye plasseringen er tenkt ved siden av Borgen skole, der det er areal til å kunne etablere barnehagen. Barnehagen fortrenger da aktivitetsareal for Borgen skole, som må erstattes med ny aktivitetspark. Landskapsplan som er tenkt for den nye barnehagen og tilhørende tiltak for utomhus fremkommer av Figur 1

Figur 1 Landkapsplan for nye Søndre Borgen barnehage med tilhørende tiltak for utomhus, fra LARK.

Entrepriseformen som er tenkt for barnehagen er totalentreprise NS 8407:2011, mens ny aktivitetspark skal holdes utenfor entreprisen og gjennomføres på rammeavtale med Asker kommune. Ny aktivitetspark skal gjennomføres sommer 2023, med oppstart arbeider for barnehagen i august 2023.

Ny barnehage skal dimensjoneres for åtte avdelinger. Det er 12 barn i hver småbarnsavdeling og 18 barn i storbarnsavdeling. For barnehagedrift er det planlagt 40 ansatte. Barnehagen bygges med kjøkken, der to og to avdelinger deler kjøkken. Sentralt i barnehagen er det utformet en storstue over to plan som skal kunne leies ut på kveldstid. Barnehagen er utformet med bølget tak under åpen himling. Det skal være sydvendte solceller på taket, med passasje for vedlikehold som går over lengderetningen av taket. En 3D-modell av barnehagen er illustrert med Figur 2.

Figur 2 Modell av barnehagen slik den er prosjektert, med bølget, åpent tak.

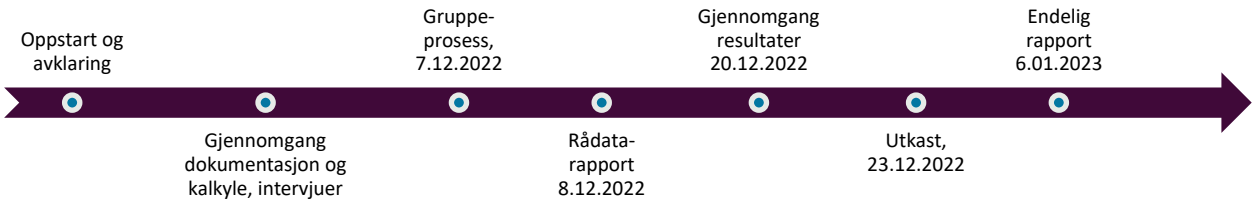
Barnehagen vil kobles til teknisk infrastruktur fra skolen, som har overkapasitet for varme og kjøling. Ved eventuelle behov for ytterligere varme- og kjøling, vil dette bli installert innenfor skolens arealer og infrastruktur.

1.2 OM OPPDRAGET

Holte Consulting har bistått prosjektet i gjennomføringen av en usikkerhetsanalyse av prosjektkostnadene. Analysen gir et øyeblikksbilde av usikkerheten i prosjektet slik situasjonen er per dags dato. Den kan også være et nyttig verktøy for usikkerhetsstyringen i prosjektet fremover.

Analysen er gjennomført som et bidrag til forprosjektet for ny Søndre Borgen barnehage. Figur 3 viser prosessen for gjennomføring av oppdraget.

Figur 3 Prosess for usikkerhetsanalyse



Dokumentasjon som ligger til grunn fremkommer av Vedlegg 1. Nøkkelpersoner som har deltatt med informasjon og deltakelse i gruppeprosessen fremkommer av Vedlegg 2.

2 KVANTITATIV USIKKERHETSANALYSE

2.1 BEREGNINGSFORUTSETNINGER

Følgende forutsetninger ligger til grunn for vår usikkerhetsanalyse:

- Usikkerhetsvurderingen er gjort på grunnlag av foreliggende informasjon på analysetidspunktet desember 2022.
- Prosjektomfang i store trekk, prosjektorganisering og fremdrift forutsettes gjennomført som beskrevet i oversendt dokumentasjon.
- Alle relevante grunnlagstall for kalkyler er kommunisert av prosjektet. Siste oppdatering forelå i uke 50, 2022.
- Det legges til grunn oppstart av arbeider med aktivitetsparken sommer 2023 og oppstart for Barnehagen august 2023. Forventet byggetid er 14 måneder.
- Grunnkalkylen utgjør summen av alle kostnadspostene i prosjektet, uten usikkerhetsavsetning.
- Tilsendt kalkyle har prisnivå august 2022-kroner.
- Resultatet er oppgitt i august 2022-kroner, altså ikke inkludert lønns- og prisstigning frem til ferdigstillelse.
- Byggelånsrente/kapitalkostnader inngår ikke. Mva er ikke inkludert i kostnadstabeller, men er inkludert i resultater (en fast faktor for mva på 25%, som kalkuleres i simuleringene). Mva er i resultater satt til å utgjøre et 25 prosents tillegg på alle kostnader.
- Det benyttes Monte Carlo-statistikk med formelverk tilsvarende Gamma 10-fordeling og simulering med 100 000 iterasjoner for usikkerhetsberegningen.

2.2 PROSJEKTNEDBRYTNINGSSTRUKTUR

En prosjektnedbrytningsstruktur (PNS) som danner en oversikt over prosjektet fremgår av Figur 4. Her vises alle summeringsnivåer og kostnadsposter.

Figur 4 PNS som viser oversikt over kostnadsstrukturen for usikkerhetsanalysen.

2.3 GRUNNKALKYLE

Grunnkalkylen er utarbeidet av prosjektleder og rådgivende ingeniører i prosjektet, basert på tegninger og mengdeberegninger i forprosjektet. Kalkylen er bygget opp med mengder og enhetspriser for post 2 til 7, med prosentvise påslag for post 1 og 8 fordelt på henholdsvis ny aktivitetspark og ny Søndre Borgen barnehage, samt et overslag på kunstnerisk utsmykning og løst inventar i post 9. Post 1 er satt til å utgjøre et tillegg på 15 prosent av summen post 2-7. Post 8 er satt til et påslag på entreprisekostnaden på 15,5 prosent, samt kostnader tilknyttet tinglysningsavgift for vann og avløp, samt byggesak. Summeringsnivåene som er benyttet i kalkylen reflekterer énsiffernivå etter bygningsdelstabellen, der post 4 og 5 er slått sammen. I tillegg er ny aktivitetspark skilt ut med tilhørende kostnader for rigg og drift. Generelle kostnader tilknyttet aktivitetsparken er skilt ut som eget kostnadselement.

Justeringer som er gjort i basisestimatet mottatt fra prosjektet i forbindelse med usikkerhetsanalysen fremkommer av Tabell 1. Kommentarer til endringer fremkommer under tabellen, med utdypende argumentasjon / dokumentasjon fra gruppeprosessen i Vedlegg 3.

Tabell 1 Grunnkalkyle for ny Søndre Borgen barnehage og justeringer som er gjort i denne usikkerhetsanalysen. Kalkyleinndelingen er gjort med hensyn til analyseformål. Alle tall er eks. mva. august 2022-kr.

Kostnadselement	Estimat oversendt fra prosjektet	Justering i denne analysen	Basisestimat i usikkerhetsanalysen
01 Felleskostnader	9 234 675	940 500	10 175 175
02 Bygning	33 739 115	6 240 000	39 979 115
03 VVS-installasjoner	10 463 524	200 000	10 663 524
04 Elkraft og 05 Tele og automatisering	5 483 580	1 500 000	6 983 580
06 Andre installasjoner	672 386	-	672 386
07 Utendørs	11 205 893	- 1 670 000	9 535 893
Ny aktivitetspark, inkl. felleskostnader (post 1)	8 771 447	1 500 000	10 271 447
08 Generelle kostnader: Barnehage	11 723 872	2 500 000	8 223 872
08 Generelle kostnader: Aktivitetspark	1 105 965	-	1 105 965
09 Spesielle kostnader	4 500 000	-	4 500 000
Påløpte kostnader	6 000 000		6 000 000
Basisestimat, ekskl. mva	**96 900 456**	**11 210 500**	**108 110 956**

Følgende endringer er gjennomført i basisestimatet i usikkerhetsanalysen:

- **Felleskostnader** er satt til å utgjøre et tillegg på 15 prosent over post 2-7 for ny barnehage. Justeringer i denne er dermed knyttet til økninger i øvrige entreprisekostnader.
- **Bygning** er justert for uteglemte arealer, komponenter og kvadratmeterpris.

- Enhetspris er basert på kvadratmeterpris for barneskole i massivtre i tre etasjer fra Norsk Prisbok, da det ikke eksisterer noen barnehager i massivtre i prisboken. Kvadratmeterprisen fra Norsk Prisbok er omtrent 1000 kr/m^2 høyere for barnehage enn barneskole. Gruppedeltakerne mente at det indikerer en økning i mest sannsynlig kostnad på ca. 2 mill. kr. Tak og dekker får også en annen kvadratmeterpris for et bygg med 2 etasjer sammenliknet med 3 etasjer. Nye beregninger i takets arealer og pris per kvm, gir et tak som er 3 mill. kr dyrere enn i tilsendt estimat.
- Terrassen på taket var uteglemt fra kalkylen, men identifisert og korrigert under gruppeprosessen. Det ble vurdert at takterrasse er ca. 270 kvadratmeter, og kommer dermed som et tillegg på 540 000 kr.
- Det er uteglemt skur til sykler og vogner. Dette anslås til en kostnad på 700 000 kr.

- **VVS-installasjoner** har ikke tatt høyde for lakkering av komponenter som blir synlige under åpen himling. Pris anslås til 200 000 kr for ferdig lakkert til byggeplass.
- **Tele- og automatisering** har et lavt estimat der det ser ut til at det ikke er medtatt tilstrekkelige kostnader til automasjon og adgangskontroll. Kostnad anslås til 1,5 mill. kr.
- **Utomhus** ble under gruppeprosessen vurdert til noe høyt anslag, og dermed redusert med 1,75 mill. kr. Samtidig er posten oppjustert for noe for uteglemt grøftearbeider knyttet til VA-installasjoner.
- **Ny aktivitetspark** krever både voll og støyskjerm mot trafikk. Skjerm var ikke medtatt, og er estimert til en kostnad på 500 000 kr. I tillegg forventes det at prosjektet får rekkefølgebestemmelser knyttet til utvidelse av fortau, samt etablering av «kiss & ride-sløyfe». Anslås til en ekstra kostnad på 1 mill. kr.
- **Generelle kostnader** har ikke medtatt anleggsbidrag for tilknytning til nettstasjon. Anslås til 500 000 kr. I forbindelse med kvalitetssikring av rådata fra gruppeprosessen, ble det vurdert at entreprenørens prosjekteringskostnader var uteglemt, til anslått 2 mill. kr.

2.4 ESTIMATUSIKKERHET

Estimatusikkerhet er knyttet til usikkerhet i mengder og enhetspriser basert på det prosjekterte underlaget og forholdene vi kjenner til i dag. For hvert kostnadselement etableres et lavt (best), sannsynlig (tilsvarende grunnkalkylen) og høyt (verst) estimat. Det lave estimatet settes slik at det kun er 10 prosent sannsynlighet for at den faktiske kostnaden vil bli lavere enn estimatet, og tilsvarende høyere for det høye estimatet. Dette benevnes henholdsvis 10- og 90-persentilene (P10, P90). Sannsynlig verdi er den verdien man forventer at vil inntreffe. Både for lavt og høyt estimat legges det til grunn en situasjonsbeskrivelse som er realistisk at vil kunne inntreffe i ett av ti tilfeller.

Estimatusikkerhet i kostnadselementene er vurdert, og presenteres i Tabell 2. Øvrige forhold som kan påvirke samlede prosjektkostnader er behandlet som usikkerhetsfaktorer.

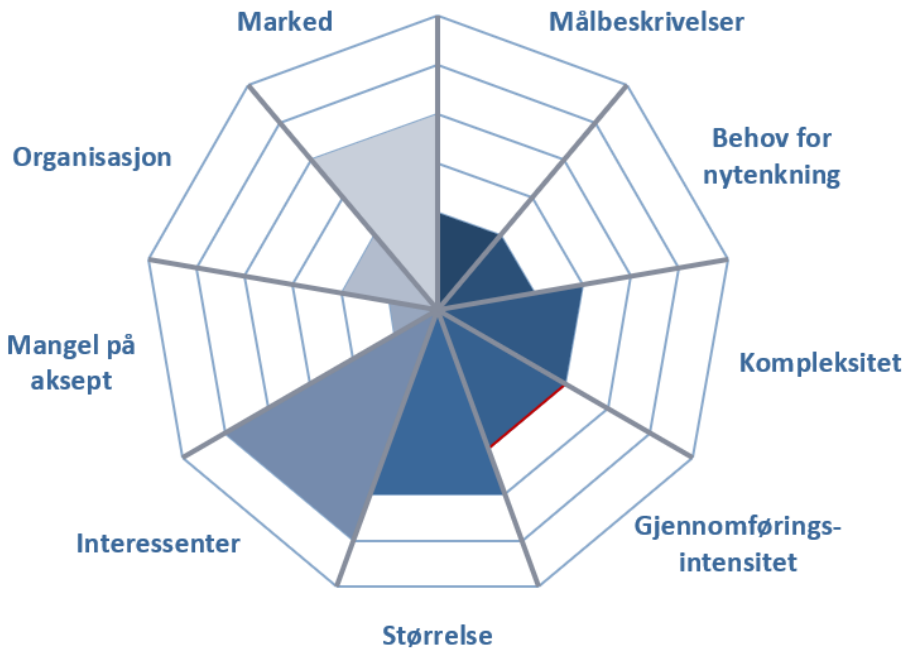
Tabell 2 Estimatusikkerhet for kostnadselementer i PNS for ny barnehage. Tallene gir basis for trippelestimater som er benyttet i usikkerhetsanalysen.

Kostnadselement	Best [% av sannsynlig]	Estimert	Verst [% av sannsynlig]
01 Felleskostnader	85 %	10 175 175	115 %
02 Bygning	85 %	39 979 115	115 %
03 VVS-installasjoner	93 %	10 663 524	107 %
04 Elkraft og 05 Tele og automatisering	90 %	6 983 580	120 %
06 Andre installasjoner	80 %	672 386	120 %
07 Utendørs	92 %	9 535 893	108 %
Ny aktivitetspark ungdomsskole, inkl. rigg og drift	92 %	10 271 447	108 %
08 Generelle kostnader: Barnehage	75 %	8 223 872	125 %
08 Generelle kostnader: Aktivitetspark	75 %	1 105 965	125 %
09 Spesielle kostnader	90 %	4 500 000	110 %
Påløpte kostnader (uten usikkerhet)	100 %	6 000 000	100 %

3 KVALITATIV USIKKERHETSANALYSE

3.1 MODENHETSEVALUERING

I forbindelse med usikkerhetsanalysen ble det gjennomført en modenhetsevaluering fasilitet av Holte Consulting, med nøkkelpersoner fra prosjektet. Deltakere i gruppeprosessen ble utfordret på å vurdere prosjektets modenhet langs seks dimensjoner. For hver av dimensjonene ble det bestemt et nivå basert på kvalitative vurderinger. Nivåene spenner fra null til seks, der null innebærer ingen utfordringer med økende grad av utforinger opp mot nivå seks. Resultatene fremkommer av Figur 5 med tilhørende argumentasjon i Tabell 3.



Nivå	Beskrivelse
0	Ikke relevant
1	Uproblematisk
2	Noe problematisk
3	Problematisk
4	Mer problematisk
5	Meget problematisk
6	Svært problematisk

Figur 5 Radardiagram med resultat fra modenhetsevalueringen.

Tabell 3 Modenhetsevaluering av prosjektet

Område	Nivå	Kommentarer
Målbeskrivelser	**3**	**Er det laget et Prosjektmandat?** Behovet er forankret i kommunale samfunnsmål, ettersom det er et barnehageprosjekt. Forankret i mulighetsstudier. **Er det definert et Samfunnsmål? Effektmål?** Det har vært en god brukerinvolveringsprosess. **Er det etablert klare, tydelige og målbare resultatmål**? (Tid/kost/kvalitet) Det er ikke etablert et styringsdokument med målhierarki. Det foreligger funksjonsbeskrivelser som er tydelige. Forsinkelse er en stor utfordring, da det er sprengt kapasitet og ingen alternativer i området. Prioritering mellom kostnad og tid burde vurderes.

Område	Nivå	Kommentarer
Behov for nytenkning	**3**	**Er prosjektet et «standard prosjekt», eller er det «et nytt konsept» som ikke tidligere er gjennomført.** Det er i hovedsak standard løsninger som er kjent i dag. Svanemerking av barnehager er noe spesielt, da det er få barnehager i landet som foreløpig er svanemerket. Asker kommune har flere skoler som er svanemerket, og er på den måten kjent med prosjektet. Takets utforming er ikke ordinær, men heller ikke langt kompliserende konstruksjoner. **Har prosjektorganisasjonen behov for nytekning for gjennomføring?**
Kompleksitet	**4**	**Er det komplekst anleggsområde? (Adkomst, trangt, i drift, naboer…)** **Har prosjektet avhengigheter?** Etablering av aktivitetspark for ungdomsskole. Tilknytning til teknisk kapasitet fra Borgen skole er lite problematisk. Byggestrøm fra skolen avhenger av avtale med Elvia, som er vanskelig å holde tett kommunikasjon med. **Er det mange og komplekse grensesnitt? (Både internt med mange fag etc, men også eksternt mot mange interessenter)** Det er åpen himling på plan 2, men tilstrekkelig med plass og løsninger. Anleggsfase med massivtre er kjent. Gjennomføring med skole i drift krever trafikksikring og sikring av anleggsområdet.
Gjennomførings-intensitet	**2**	**Er det kort tid for prosjektering?** Prosjektering har hatt moderat tid. Reguleringsprosessen skaper mer tid frem mot anbudsutlysning. **Er det kort tid for anleggsgjennomføring?** Det er lagt opp til tilstrekkelig tid til bygging. Detaljprosjektering kan planlegges etter forventet tid for rammetillatelse. På grunn av manglende kapasitet for Borgen barnehage vil det kunne bli press på å få ferdig barnehagen raskest mulig.
Størrelse	**3**	**Hvor stort (økonomisk, fag, prestisje) er prosjektet for kommunen?** Økonomisk er det et middels stort prosjekt. Det oppleves som et prestisjeprosjekt med hensyn på miljøambisjoner og brukergruppe / interessenter. Det er viktig for kommunen med hensyn til Borgen som område, og knyttes til hele områdets utvikling.
Interessenter	**5**	**Naboer, Brukere, Leverandører, Driftsforvaltning, Media, Myndigheter, etc** Det er stor politisk interesse for Borgen som område. Mange interessenter, både med tanke på uteområdet og barnehagen. Nærliggende skole er veldig interessert i hva som skal skje, og det er

Område	Nivå	Kommentarer
		mange som bruker plassen på kveldstid. Det kan medføre mange ønsker.
Mangel på aksept	**1**	**Er det motstand mot prosjektet? Er det visse grupperinger som aktivt ytrer at prosjektet ikke skal gjennomføres?** Det er ingen som ønsker barnehagen et annet sted. Bred støtte. **På hvilket (politisk) nivå er prosjektet besluttet og økonomisk forankret?** **Hva er ønske fra naboer og interessenter?** Skolen er med på prosjektet ettersom aktivitetsparken er medtatt.
Organisasjon	**2**	**Hvordan er prosjektorganisasjonen sammensatt?** Det er en solid organisasjon med mulighet for overlapp av funksjoner og redundans. **Prosjekteierstyring, hvordan håndterer kommunen dette?** Det er stor velvilje hos byggherre for å få prosjektet på plass.
Marked	**2**	**Hva slags type kontrakter skal inngås?** Totalentreprise for barnehage, og rammeavtale for aktivitetspark. **Er det mange forskjellige fag? Hvilke?** **Hvordan er markedssituasjonen for byggeprosjektet?** Asker kommune opplever stor konkurranse om prosjekter. Samtidig er det lenge til anbudsutlysning, og ukjent hvordan markedet ser ut i fremtiden. De siste årene viser et usikkert marked.

3.2 USIKKERHETSFAKTORER

METODE

Usikkerhetsfaktorer modellerer den kostnadsmessige konsekvensen av alle forhold som ikke inkluderes i grunnkalkylen og estimatusikkerheten, men som likevel antas å påvirke de endelige prosjektkostnadene.

Faktorene dekker opp forhold der prosjektet kan påvirke sannsynlighet og/eller utfall, og forhold der prosjektet ikke kan påvirke sannsynlighet/utfall. For de forhold der et prosjekt ikke kan påvirke sannsynlighet (eksempelvis vær) vil prosjektet allikevel kunne gjennomføre tiltak som reduserer den kostnadsmessige konsekvensen for prosjektet (innføre tiltak for å redusere virkningen av for eksempel en flomsituasjon). Usikkerhetsfaktorer kan være interne (eksempelvis prosjektorganisering), eller eksterne for prosjektet (eksempelvis krav fra myndigheter ifm utforming av barnehager).

Faktorene påvirker kostnadsspennet for de kostnadselementene faktorene er satt til å påvirke, men i utgangspunktet gjelder alle faktorer for alle deler av prosjektet. Faktorer med et symmetrisk spenn rundt verdien 1,00 vil ikke påvirke den forventede kostnaden (P50), men vil øke usikkerhetsavsetningen og dermed gi en høyere anbefalt kostnadsramme (P85). Faktorer med et asymmetrisk spenn eller ikke-nøytral sannsynlig påvirkning (annen verdi enn 1,00 som sannsynlig) vil normalt også påvirke den forventede kostnaden (P50).

Et forhold som er vanskelig å modellere er den innbyrdes forsterkende effekten dersom flere av de viktigste faktorene får et negativt utfall samtidig. Dette er en av årsakene til at det er viktig med proaktiv usikkerhetsstyring gjennom hele prosjektet, med prioriterte innsatsområder og klare planer for håndtering av uønskede utfall, samt utnyttelse av muligheter som oppstår.

IDENTIFISERING OG VURDERING AV USIKKERHETSFAKTORER

I Tabell 4 nedenfor presenteres identifiserte usikkerhetsfaktorer, deres definisjoner, samt hvilken effekt de er vurdert å ha. For ytterligere detaljer, henvises det til Vedlegg 4.

Tabell 4 Usikkerhetsfaktorer med beskrivelse og kvantifisering

Usikkerhetsfaktor	Lav (P10)	Mest sannsynlig	Høy (P90)
Anleggsgjennomføring *Entreprenørens gjennomføringsevne og egnethet, forhold knyttet til SHA, tilkomst til anlegg, koordinering mellom kontrakter, logistikk og materialhåndtering.*	**0,95** En samarbeidsvillig entreprenør som er enkel å følge opp for byggherre. Entreprenør med gode løsninger for gjennomføring som sparer inn tid eller kostnader for rigg og drift.	**1,00** Ingen konsekvens for kostnader.	**1,08** Entreprenør som jager endringer og krav om plunder og heft.
Forhold i grunnen *Grunnforhold og kvalitet på masser, grensesnitt mot eksisterende infrastruktur, kabler/rør i grunnen, arkeologi, vernede arter og vernet natur, klimafaktorer etc.*	**0,97** Gjenbruk av stedlige masser forenkler anleggsgjennomføring. Deler av bygget kan bygges på enklere grunn korter ned byggetid.	**1,00** Ingen konsekvens for kostnader.	**1,10** Ukjente rør og kabler ved veitiltak fører til endringer og forsinkelser. Behov for flere sluk og grøfter, omprosjektering av grøfter.
Eierstyring og rammebetingelser *Forutsigbarhet rundt rammebetingelser, avhengighet til eiers beslutninger, nivå på overordnet styring, tydelighet i bestillinger, tekniske krav og godkjenning fra evt tilsyn.*	**0,99** Ikke krav til fortau / kiss & ride.	**1,00** Ingen konsekvens for kostnader.	**1,10** Myndigheter krever at prosjektet skal gjennomføres nær nullenergi, tross økte kostnader. Forsinkelser knyttet til reguleringsprosess eller byggesak etter at entreprenør er

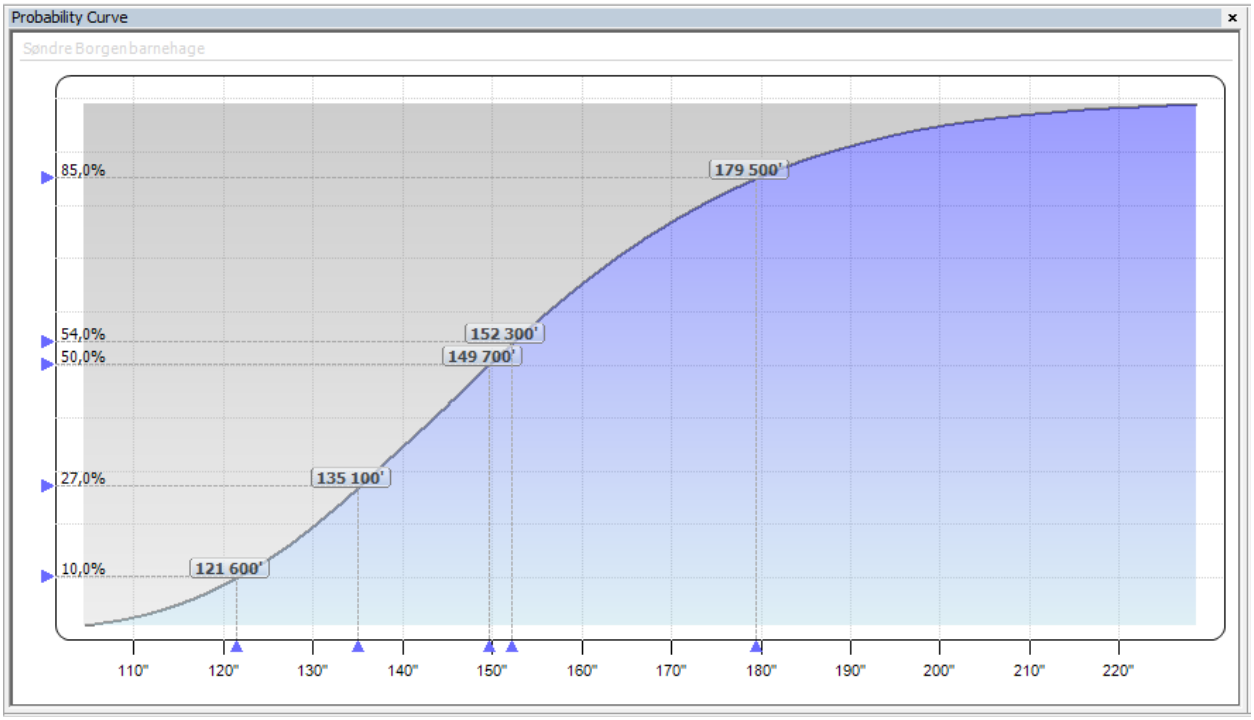
Usikkerhetsfaktor	Lav (P10)	Mest sannsynlig	Høy (P90)
			kontrahert.
Eksterne aktører og interessenter *Behov, krav og endringer fra interessenter og aktører utenfor prosjektet som f.eks. kommuner, interesseorganisasjoner, naboer.*	**1,00** Ingen oppside.	**1,00** Ingen konsekvens for kostnader.	**1,05** Foreldre og naboer som setter press på prosjektet og fører til tilpasninger som gir økte kostnader.
Prosjektering og modenhet *Detaljering i prosjektgrunnlaget, kvalitet på prosjektering, differansen mellom de løsningene som i dag er skissert og det faktiske ferdige prosjektet i fremtiden.*	**0,95** Enklere fundamentering enn prosjektert. Optimalisering av løsninger som fører til besparelser.	**1,05** Det forventes at det er kostnader som ikke er avdekket så langt i forprosjektet, som kan gi konsekvenser for tekniske løsningsvalg og uteglemt.	**1,10** Fortau og kiss & ride krever andre tekniske utfordringer. Det må kjøpes inn ny varmepumpe eller annen teknisk løsning som krever tilpasning av prosjektets løsningsvalg. Behov for ytterligere parkeringsplass.
Prosjektorganisasjon og ledelse *Prosjektorganisasjonens evne til å planlegge og styre prosjektet, kapasitet og tilgang på ressurser, kontinuitet for nøkkelpersonell, erfaring med lignende prosjekter, evne til samhandling og kommunikasjon internt i prosjektet og i organisasjonen.*	**0,97** En moden prosjekt-organisasjon som finner muligheter og besparelser gjennomgående i prosjektet.	**1,00** Ingen konsekvens for kostnader.	**1,03** Manglende kapasitet og kontinuitet blant nøkkel-ressurser fører til konflikter og urasjonell styring av prosjektet.
Marked *Kapasitet og konkurransesituasjon i markedet ved kontraktsutlysning, prosjektets attraktivitet og interesse fra leverandører, konjunkturer utover markedsmiddel.*	**0,80** Priser går ned ved en normalisering av markedssituasjonen. Mange tilbydere i et marked som påvirkes av at investeringer stopper opp.	**1,00** Ingen konsekvens for kostnader.	**1,20** Priser fortsetter å stige grunnet både lokale og globale forhold. Manglende tilgjengelighet på billig arbeidskraft gjør at entreprenører priser seg høyere. Få aktuelle tilbydere som fører til svak priskonkurranse.

4 ANALYSERESULTATER OG ANBEFALINGER

4.1 ANBEFALT STYRINGS- OG KOSTNADSRAMME

Ut fra de vurderinger rundt estimatusikkerhetene og usikkerhetsfaktorene som har blitt gjort i gruppeprosessen og av Holte Consulting, er det avledet en sannsynlighetskurve (S-kurve) for prosjektets kostnader for hver av hallene.

Figur 6 illustrerer prosjektets akkumulerte sannsynlighetskurve med P50 og P85 for ny Søndre Borgen barnehage. Kurven illustrerer hvilken forventet totalkostnad som man kan regne med å gjennomføre prosjektet innenfor (x-aksen) og tilhørende sannsynlighet (y-aksen).



Figur 6 Sannsynlighetskurve for prosjektkostnad tilknyttet ny barnehage.
Alle tall inkl. mva, august 2021-kr.

Sannsynlighetskurven viser at det er 50 prosent sannsynlighet for at kostnaden ikke vil overstige 148 mill. kr, og 85 prosent sannsynlighet for at kostnadene ikke vil overstige 178 mill. kr. Det er 12 prosent sannsynlighet for at prosjektet vil kunne realiseres innenfor det opprinnelige basisestimatet, og 26 prosent for det justerte basisestimatet. Prosjektets forventede kostnad (mean) er 152 mill. kr, som er noe høyere enn P50 på grunn av høyreskjeve anslag.

Tabell 5 gir anbefalt styringsramme P50 og kostnadsramme P85 for prosjektet.

Tabell 5 Anbefalt styrings- og kostnadsramme i august 2022-kroner inkl. mva.

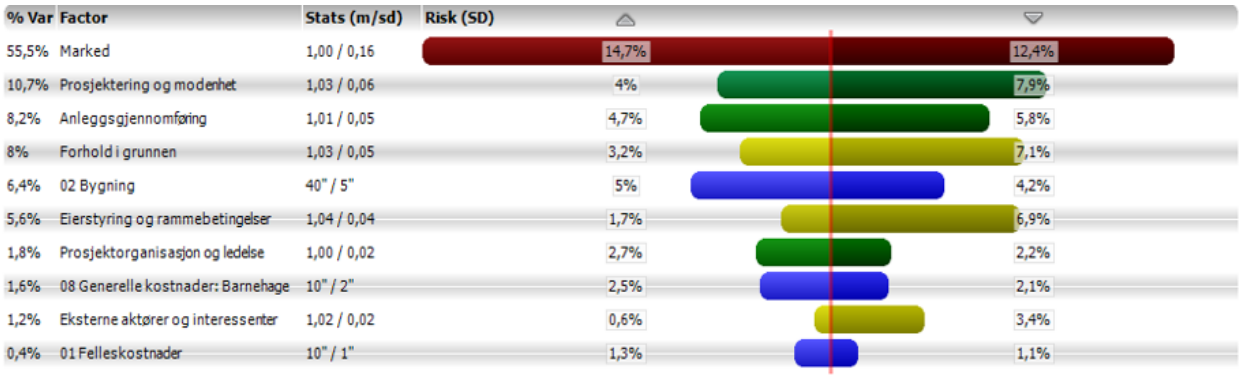
Kostnadsnivå	Mill. kroner	Prosent økning
Tilsendt basisestimat	121	
Justeringer i analysen	14	
Basisestimat for analysen	**135**	
Tillegg	15	11 %
P50 - Styringsramme	**150**	
Usikkerhetsavsetning	30	20 %
P85 - Kostnadsramme	**180**	
Relativt st. avvik	*17%*	

4.2 VIKTIGSTE USIKKERHETER

Basert på usikkerhetsfaktorenes innvirkning på prosjektets kostnad samt kostnadselementenes usikkerhet, beregnes et tornadodiagram. Diagrammet reflekterer prosjektets usikkerhetsprofil med risiko og muligheter. Risiko som bidrar til å øke prosjektets kostnader er gitt til høyre i diagrammet, muligheter som bidrar til å redusere prosjektets kostnader er gitt til venstre i diagrammet.

Diagrammet angir usikkerhetsfaktorers og kostnadselementers relative bidrag til den totale usikkerheten (det vil si at de enkelte usikkerhetselementene vises som prosentandel av den totale usikkerheten, 100 prosent, i modellen). Denne rangeringen av usikkerhetselementer gir mulighet for å prioritere hvilke momenter prosjektet bør fokusere på i videre usikkerhetsstyring. Tiltak for å utnytte muligheter og redusere risiko, for å sikre måloppnåelse i prosjektet, utarbeides basert på dette.

Tornadodiagram for prosjektet fremkommer av Figur 7.



Figur 7 Tornadodiagram for ny Søndre Borgen barnehage

4.3 ANALYSE AV USIKKERHETSBILDET

I dette kapittel vil drøfte usikkerhetsbildet for de to faktorene som påvirker prosjektet mest. Se Vedlegg 4 for nærmere detaljer og vurderingen av trippelanslag for usikkerhetsfaktorene.

Markedsfaktoren er den usikkerheten som har størst påvirkning på prosjektet. Markedsutviklingen er for tiden uforutsigbar, og viktige materialpriser i bransjen har svingt kraftig det siste året. Den Europeiske energikrisen har påvirket usikkerheten i energimiksen og strømbalansen, slik at produsenter og leverandører øker sine usikkerhetspåslag i produksjon av bygningsmaterialer.

Det er også usikkerhet i tilgangen på arbeidskraft, som vil påvirke bygg- og anleggsmarkedet fremover. Virkninger etter pandemien og store endringer i timepriser, har påvirket markedene kraftig så langt i 2022. Markedsfaktoren vil være påvirket av aktivitetsnivået i bygg- og anleggsmarkedet, tilgang på kapasitet hos entreprenører, priser på råvarer og arbeidsmarkedet. Norges Bank har i sin analyse ### rapportert om at det er et fall i knappheten på arbeidskraft, og at sysselsetningen total sett er fallende. Dette indikerer en mulighet i økt tilbud av arbeidskraft for bransjen i tiden som kommer.

Norges Banks pengepolitisk rapport 4/22 viser et anslag på mest sannsynlig 4,8 prosent fall i boliginvesteringer for 2023, med en moderat økning på 1,6 prosent fra 2024. For 2022 er det anslått et fall på 3,2 prosent. Forventinger om fremtidig reduksjon i boliginvesteringer kan gi en positiv effekt for byggeprosjektet Søndre Borgen barnehage.

Lønnsveksten for bygge- og anleggsvirksomhet var på 3,5% fra 2020 til 2021 ifølge Statistisk Sentralbyrå. Sammenlignet med den generelle lønnsveksten for alle næringer på 4,2%, var denne bransjens lønnsvekst moderat. Indikasjoner tyder på at lønnsveksten for 2022 og 2023 skal avta.

For prosjektet Søndre Borgen barnehage er det vurdert både muligheter og trusler for kontraktsprisene. Gjennom Monte Carlo-simuleringen i Baseline, forklarer Markedsfaktoren ca 55 prosent av den totale usikkerheten i prosjektet, med en forventet kostnadsendring på 0% og et relativt standardavvik på 16%.

Usikkerhetsfaktoren er vurdert til å være symmetrisk for prosjektets entreprisekostnader, som gir en noe større mulighet (14,7%) som oppside, enn som trussel (12,4%) for kostnadsøkning. (se Tornadodiagrammet). Denne forskjellige påvirkningen skyldes skjevheten og variasjonene i de underliggende pris- og mengdeusikkerheten for entreprisen.

Prosjektering og modenhet, usikkerhetsfaktoren er vurdert til å ha en knapp venstreskjev sannsynlighetsfordeling for prosjektets totale kostnader med en mest sannsynlig kostnadsøkning på 5 prosent (sannsynlighetskurven er forskjøvet til høyre i forhold til basisestimatet). Håper og Frykter scenario (hhv P10 og P90) er anslått til å være hhv. -5 prosent og +10 prosent i forhold til opprinnelig basisestimat. Dette medfører at faktoren gir et større trusselbilde for kostnadsøkning (7,9%) enn mulighetsrommet for kostnadsreduksjon (4%). For prosjektet som helhet, utgjør denne faktoren 10,7 prosent av prosjektets totale usikkerhet. (Se Tornadodiagrammet).

Årsaken til at denne faktoren har et bredt anslagsrom for muligheter og trusler, er at det forventes kostnadsøkning som ikke er avdekket så langt i forprosjektet på grunn av lavere grad av modenhet i prosjektgrunnlaget, som også kan gi konsekvenser for tekniske løsningvalg og uteglemte poster.

Gruppeprosessen den 7.desember 2022 avdekket uteglemte poster og mangler i prosjektert grunnlag, slik at faktoren derfor gir prosjektet ekstra rammer i usikkerhetsavsetningen.

5 ANBEFALTE TILTAK FOR REDUKSJON AV USIKKERHET

Basert på usikkerhetsanalysen har vi utarbeidet forslag til tiltak som anbefales gjennomført for å håndtere og redusere usikkerheten i prosjektet. Forslagene kan leses i Tabell 6. Vi har prioritert å fremskaffe mest mulig prosjektspesifikke usikkerhetsreduserende tiltak tilpasset den fasen prosjektet er i nå. Vi kunne også listet opp mer generiske tiltak for selve gjennomføringsfasen. Vi anbefaler imidlertid at det gjennomføres en ny usikkerhetsanalyse når anbudene er kommet inn, på et tidspunkt der man bør ha større trygghet for enhetsprisene og har modnet prosjektet videre.

Tabell 6 Forslag til usikkerhetsreduserende tiltak

Usikkerhet	Anbefalt tiltak
Marked	• Gjøre prosjektet godt kjent i markedet på et hensiktsmessig tidspunkt. Benytte etablerte informasjonskanaler og vurdere å supplere med en ringerunde til utvalgte entreprenører med løpende informasjon. • Vurdere tidspunkt for anbudsutlysning basert på samtidige prosjekter i området og forventning om prisutvikling i den kommende perioden. • Gi tilbydere tilstrekkelig tid til å utarbeide sine tilbud. Unngå tilbudsarbeid i ferien. • Etablere en grov gjennomføringsplan for de ulike delområdene slik at entreprenørene får en god forståelse av arbeidsomfanget og potensielle utfordringer. Slik kan også entreprenørene tilby en mest mulig riktig pris for oppdraget. • Beskrive mulige riggplasser, handlingsrom og kjente begrensninger/rammebetingelser i konkurransegrunnlaget.
Grunnforhold	• Vurdere supplerende grunnundersøkelser. • Be om enhetspriser i tilbudsfasen for håndtering av ulike scenarier med uventede forhold i grunnen. Dette kan omfatte enhetspriser for masseutskifting og eventuell deponering av masser, og enhetspriser på for eksempel pæling og andre fundamenteringstiltak.
Eierstyring og rammebetingelser	• God prosess mot rammegivende myndigheter med jevn dialog. • Følge opp på PBE ved manglende godkjenning av regulering og byggesak for å sikre fremdrift og prioritering av prosjektets saksbehandling.

Usikkerhet	Anbefalt tiltak
Anleggsgjennomføring	• Forberede entreprenøren gjennom et godt gjennomarbeidet anbudsunderlag. • Hvis anledning, legge opp til å klarere ut så mye som mulig med tilbyderne i anbudsfasen. • Sikre en godt planlagt oppstart der entreprenøren gjøres kjent med alle kjente forhold og hvordan byggherren har tenkt i anbudsunderlaget. • Tidlig demonstrere myndig byggeledelse og saklig oppfølging av mulige endringsmeldinger. Sikre raske og gode tilbakemeldinger på alle henvendelser. • Etablere en god relasjon til entreprenøren gjennom tillitsbasert samarbeid. • Løpende oppfølging av entreprenørens fremdrift, kontrollaktiviteter og rapportering. • Kartlegge konsekvenser av at aktivitetspark skal etablere før anleggsstart på Røyken. • Følge opp entreprenørens lagring og håndtering av elementer i massivtre for å sikre at de ivaretas. • Levering av større elementer i massivtre bør planlegges til et tidspunkt der det er minst mulig fare for fukt- og temperaturskade. • Vurdere en lokal leverandør av elementer i massivtre eller leie lagring som sikrer tørre elementer.
Prosjektering og modenhet	• Detaljere ut alle deler av prosjektet og kvalitetssikre kostnadsestimatene. • Koordinering og samkjøring av fag i utarbeidelse av konkurransegrunnlaget. • Detaljere ut komplett prosjekteringsunderlag for utomhusplanen for å avdekke potensielle uteglemte hensyn vedrørende VA.
Prosjektorganisasjon og ledelse	• Etablere et styringsdokument for prosjektet. • Etablere klare rollebeskrivelser og myndighetsmatriser for spesielt styringsgruppe/prosjekteier, samt byggeleder for å tydeliggjøre myndighet og ansvar. Vurdere også overlapp i informasjon på relevante områder for å redusere sårbarhet ved eventuelt bortfall av personell. • Vurdere å inkludere påtenkt byggeleder allerede i anbudsfasen. • Sikre redundans blant nøkkelpersoner i prosjektorganisasjonen.

VEDLEGG 1 DOKUMENTLISTE

Tabell 7 viser de viktigste dokumentene som ligger til grunn for usikkerhetsanalysen.

Tabell 7 Dokumentliste

Id	Dokument	Filnavn	Versjon
1	Grunnkalkyle	SBBhg - kalkyle oversikt	02.12.22
2	Fremdriftsplan	SBBhg. - Prosjektfremdriftsplan_LH	02.12.22
3	Konkurransebeskrivelse	Felles_Del I Konkurransebeskrivelse_med prekvalifisering_over EØS SBBhg	02.12.22
4	Mandat	Mandat mulighetstudie Søndre Borgen BHg	N/A
5	Tegninger	1 3d form A20-02 Plan 2. Etasje A20-03 Plan 1. Etasje A30-01 Snitt A og B A40-01 Fasade Nord, Sør, Øst og Vest Landskapsplan 1m400	02.12.22
6	Funksjonsbeskrivelser	1350049476 Søndre Borgen barnehage_Brannkonsept Elektro_C.2.05 Beskrivelse Elektro Søndre borgen MONS RIB_SB_B funksjonsbeskrivelse RIB SBBhg_ARK_funksjonsbeskrivelse_22.11.28 Utomhus_Funksjonsbeskrivelse – Borgen VVS_Kravspekk Søndre Boergen Barnehage-FORELØPIG 1	19.04.22

VEDLEGG 2 OVERSIKT OVER SENTRALE RESSURSER

Tabell 8 nedenfor viser de sentrale personene gjennomføringen av oppdraget.

Tabell 8 Sentrale personer i usikkerhetsanalysen

Navn	Virksomhet	Rolle
Lars Horndalsveen	Prodecon	Prosjektleder
Mette Kringen	Asker kommune	Prosjektleder
Anita Sønsteby	Asker kommune	Virksomhetsleder
Glenn Erland Ørmen	Asker kommune	Avdelingsleder
Mona Nerlie Löfström	Asker kommune	Fagansvarlig brann
Ove Setra	Asker kommune	Byggforvalter
Asle Skårer	Asker kommune	Drift
Tina Hasås	Ola Roald Arkitektur	ARK
Hanne Gjermstad	LINK Arkitektur	LARK
Andrès Pètursson	Rambøll	RIB
Stig Høyvik	Rambøll	RIV
Morten Stokkeland	Rambøll	RIE
Truls Lunde	Rambøll	Fagansvarlig VA
Even Chiodera	Holte Consulting	Prosessleder usikkerhetsanalyse
Julian Mæhlen	Holte Consulting	Datastøtte

VEDLEGG 3 ESTIMATUSIKKERHET

Under følger dokumentasjon knyttet til elementene i prosjektnedbrytningsstrukturen.

1 Felleskostnader			
Definisjon	Kostnader tilknyttet gjennomføring av entreprisen. Rigg og drift, byggestrøm, logistikk og entreprenørens detaljprosjektering.		
Generelle utfordringer	Forhold som kan påvirke prosjektets felleskostnader: • Krevende forhold knyttet til skole i drift. • Det blir avhengigheter knyttet til endelig utforming av aktivitetspark. • Krav til Svanemerking stiller krav til entreprenør og byggherre.		
Situasjon	Estimatet er satt til 15% av summen post 2-7. Det oppfattes at tomten har tilstrekkelig plass til rigg. Det er enkel tilkomst fra hovedvei. Området er sentralt. Det er tilstrekkelig gjennomføringstid for prosjektet.		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Enklere forhold for rigg og drift enn forutsatt i kalkylen. Kortere gjennomføringstid. -15%		Mer kostnadsdrivende forhold knyttet til rigg og drift enn forutsatt. Lengre gjennomføringstid. +15%
Sum	kr 8 648 898 (13,5%)	kr 10 175 175 (15%)	kr 11 701 451 (16,5%)

2 Bygning			
Definisjon	Kostnader tilknyttet bygningsmassen. Grunnarbeider og fundamentering, yttervegger og fasade, dører, vinduer og porter, innervegger, dekker, balkonger, trapper, tak, fast inventar og bygningsmessige hjelpearbeider.		
Generelle utfordringer	Enhetspris er basert på kvadratmeterpris for **barneskole** i massivtre i **tre etasjer** fra Norsk Prisbok. Det eksisterer ikke noen barnehager i massivtre i prisboken. Dette har følgende konsekvenser: • Tak og dekker vil få en annen kvadratmeterpris for et bygg med 2 etasjer sammenliknet med 3 etasjer. **Grunnflate er 1370 m2.** • Kvadratmeterprisen fra Norsk Prisbok er noe høyere for barnehage enn barneskole. Svanemerking har også noe høyere krav til blant annet materialer og akustikk, som kan gjøre at prisen som ligger til grunn i estimatet ikke er representativ. Terrassen / tak utenfor det som er regnet som «innvendig bygg» på 2020 kvadratmeter er uteglemt fra kalkylen. 270 kvadratmeter takterrasse kommer dermed i tillegg.		
Situasjon	Bygget skal fundamenteres til fjell, med lengder 1-3 meter. Det er ikke kartlagt nøyaktige pelelengder. Det er medtatt graving og bytting av pukk. Massivtre i bærende vegger, dekker og tak. Det er tenkt pilarer ned til grunn. Innervegger er lettvegger. Taket skal ha solceller på skråflater. Vedlikehold av tak er mulig ved gangvei som går over taket, fritt for solceller. Ettersom taket ikke er flatt, blir det flere kvadratmeter tak enn på et flatt tak. Det forutsettes at prisen tar høyde for dette.		
Antakelser	Mengder er basert på nødvendige dimensjoner og tegninger. Mengder oppfattes som mindre usikkert enn enhetspris.		
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Fundamentering kan gjøres rimeligere. Enhetspris som er lagt til grunn er for høy. Enhetspriser på tre er lavere nå enn forutsatt ved estimeringstidspunkt. -15%	Oppjusterer med 1000 kr/m2 for å kompensere for manglende prisreferanse i prisboken, fra skole til barnehage. **+ 2 mill. kr** Tak komplett på 1231 kvm estimeres til på 6,3 mill. kr. Opprinnelig estimat 3,3 mill. kr. **+ 3 mill. kr** Det legges til kostnader for takterrasse der det ikke er medtatt, på 270 kvm. **+ 540 000 kr** Det legges inn kostnader for skur til vogner. **+ 700 000 kr**	Stor mengde bløt leire, kupert fjell som fører til større mengder grunn og fundamenter. Underestimert kostnader beregnet for uteglemt fra estimatet. +15%
Sum	kr 33 982 248	kr 39 979 115	kr 45 975 982
Tiltak	Prosjektere alt som er uteglemt fra post 2 for nye estimater.		

3 VVS-installasjoner			
Definisjon	Kostnader tilknyttet varme, ventilasjon og sanitær. Rør, kanaler og aggregater. Sanitær, ventilasjon, varme, fettutskiller, brannslukking, kjølerom og vannbehandling.		
Generelle utfordringer	Varmebehovet for bygningen er ikke kjent. Spisslast for bygget kan utløse behov for en varmepumpe til. I skolen er det tilstrekkelig med plass, men som vil kunne føre til andre følgekonsekvenser. På grunn av åpen himling vil det være behov for lakkerte rør. Dette er ikke medtatt i kalkylen. Det er mange løpemeter rør under himling.		
Situasjon	Estimatet er basert på kvadratmeterpriser for barnehage. Bygget er standard mtp. føringsveier. Forventer liten usikkerhet i mengde på sanitær og varme. Sprinkel og ventilasjon er mer usikkert. Svanemerking kriterier skal være ivaretatt.		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Generell usikkerhet i pris (5%) og mengde (2%). -7%	Legger til 200.000 for lakkering av installasjoner under tak, der det er åpen himling.	Generell usikkerhet i pris og mengde. Teknisk utstyr kan være krevende å få tak i. +7%
Sum	kr 9 917 077	kr 10 663 524	kr 11 409 971

4 Elkraftinstallasjoner og 5 Tele- og automatiseringsinstallasjoner			
Definisjon	Kostnader tilknyttet strøm, IKT og automatikk. Basisinstallasjoner for elkraft, fordelingssystemer, el-tavler, belysning, varmeovner og kabler. Kabling og utstyr for IKT, PA-systemer, brannalarm, adgangskontroll, bilde- og lyd, instrumentering og automatikk.		
Generelle utfordringer	Det er ikke medtatt føringsvei / grøft for strømtilførsel. Det fremkommer ikke av kalkylen hva som er lagt inn vedrørende adgangskontroll, men estimatet ser lavt ut. Kvadratmeterprisen fremstår lav i forhold til referanseprosjekter i Norsk Prisbok.		
Situasjon	Det er tilstrekkelig med kapasitet på trafo. Det er medtatt solceller.		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Det er mindre uteglemt enn det som ble anslått i gruppeprosess. Lavere enhetspriser. -10%	Uteglemt / lavt priset. Anslår 1,5 mill. kr tillegg.	Det er mer uteglemt i estimatet. Mer omfattende behov for automasjon og adgangsstyring. +20%
Sum	kr 6 285 222	kr 6 983 580	kr 8 380 296

6 Andre installasjoner			
Definisjon	Kostnader tilknyttet større monterte installasjoner i bygg. Prefabrikkerte rom, heis, rullebånd, annen person- og varetransport, utstyr for oppsamling og behandling av avfall, fasade- og takvask, sceneteknisk utstyr, sentralstøvsuger, fastmontert utstyr for virksomhet.		
Generelle utfordringer	Det er usikkerhet tilknyttet omfang av arbeider rundt installasjon for løfteplattform.		
Situasjon	Kun løfteplattform.		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Medtatt for stort omfang av installasjon tilknyttet løfteplattform. -20%		Medtatt for lite omfang av installasjon tilknyttet løfteplattform. +20%
Sum	kr 537 909	kr 672 386	kr 806 863

7 Utomhus			
Definisjon	Kostnader tilknyttet arbeider utendørs i direkte tilknytning til barnehagen. Dette ekskluderer aktivitetsparken som etableres for Borgen skole. Utendørs konstruksjoner, teknisk anlegg utendørs, veier og plasser, parker og hager.		
Generelle utfordringer	Forhold som påvirker usikkerhet i kostnader tilknyttet utomhus: • Det er ikke medtatt toppdekke og ferdigstillelse der ny kum skal legges. • Aktivitetsparken skal utformes før anleggsarbeid starter på eksisterende basketball- og volleyballbane for å erstatte areal for Borgen skole. • Det er høy usikkerhet som i hovedsak dreier seg om tilgang på materialer og svingning i markedet. Produkter (leker og tilsvarende) har mindre usikkerhet. • Det er medregnet kostbart utstyr som er av høy kvalitet, så valg av utstyr kan være overestimert. • Eksisterende barnehage kan ha utstyr som kan gjenbrukes.		
Situasjon	Det etableres tilknytning til VA fra veien vest for ny barnehage. Det er tiltenkt én brannkum fra veien som brannvesenet kan koble seg til. Kjøling, varme og strøm kobles opp mot Borgen skole, som har overskudd av energi. LARK-kapittelet er noe revidert og slanket. Ny total fra LARK på barnehagen er nå 9 263 235,-. Det er knyttet til finregning av areal for flater, størrelse på trær og liknende, men kvaliteter er ikke berørt. Medtatt er fjerning av asfalt rundt bygget samt grovplanering, rydding av trær og vegetasjon til øvrige uteområder. Regnbed og håndtering av overvann (også fra tak) er ivaretatt i estimatet. Magasiner er ikke medtatt, da det foreløpig ikke har vist seg som et behov. Det er også medtatt grusarealer utenfor gjerdet. Det er ikke lagt inn noe snøsmelteanlegg, men tilrettelagt for måking. Prosjektorganisasjonen opplever at det har vært tilstrekkelige avklaringer knyttet til drift og bruker for utomhusplanen.		
Antakelser	Det er lagt inn gode kvaliteter, så forventer ikke stor usikkerhet i økte priser eller mengder.		
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Rimeligere elementer som imøtekommer valgte kvaliteter. Gjenbruk av installasjoner fra eksisterende barnehage. -8%	LARK sitt estimat er slanket inn. **-1,75 mill. kr.** Toppdekke for grøft til brannkum, på et kar hundre kvadratmeter. **+ +80 000 kr.**	Høyere enhetspriser. Generell mengdeusikkerhet for masser, asfalttykkelse og beplantning. +8%
Sum	kr 8 773 022	kr 9 535 893	kr 10 298 764

7 Utomhus - Aktivitetspark inkl andel Felleskost (post 1)			
Definisjon	Aktivitetspark for erstatning av idrettsareal for Borgen skole.		
Generelle utfordringer	Aktivitetsparken er utsatt for mye av de samme usikkerhetene som gjelder utomhus for barnehagen. Aspekter som påvirker usikkerhet for aktivitetsparken: • Kalkylen legger til grunn at alt må kjøpes nytt, men det kan være tilfelle at enkelte arealer kan gjenbrukes uten større tiltak. • Kalkylen medtar støyvoll, men ingen støyskjerm. Voll kan muligens reduseres noe ved gjenbruk av stedlige masser. Akustikere har gjort en vurdering om at støyskjerm må medtas. Krever fundamentering og tilstrekkelig solid konstruksjon. • Det har kommet krav om forlengelse av fortau langs Borgenveien og drop-off / kiss & ride-løsning for skolen. Det er undersøkt en løsning for dette, men ikke kalkulert. Fortau på 85 lm er på ca. 500.000 kr.		
Situasjon	Er revidert til 7,9 mill. kr da harde flater er redusert. Utstyret som er lagt inn er fleksibelt med hensyn til kostnader. Andel felleskost for denne posten er 1,1 mill kr., som vi i denne analysen har flyttet hit. Totalt estimat før gruppeprosess var kr. 8 771 447		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Gjenbruk av arealer / grunn som ikke trenger større tiltak. Overestimerte kostnader tilknyttet veiarbeid. -8%	Medtatt støyskjerm (1-2 meter høyde over 75 løpemeter) **+ 500.000 kr** Medtar utvidet fortau og kiss & ride. **+ 1 mill. kr**	Større omfang massutskiftning. Behov for infiltrasjonsmagasin. Underestimerte kostnader tilknyttet veiarbeid. +8%
Sum	kr 9 449 731	kr 10 271 447	kr 11 093 162

8 Generelle kostnader barnehage			
Definisjon	Kostnader tilknyttet oppfølging av prosjektet og prosjektutvikling for barnehagen. Prosjektorganisasjonen, rådgivende ingeniører, prosjektering, byggeledelse, SHA-koordinator.		
Generelle utfordringer	Prosjektet kan være komplekst å følge opp, mtp interessenter, da det er mange foreldre som kan ønske tett dialog og innflytelse over prosjektet. Det er ikke medtatt anleggsbidrag for tilknytning til nettstasjon i tilsendt estimat.		
Situasjon	Generelle kostnader er estimert som et påslag over entreprisekostnader for barnehagen. Prosjektet er håndterbart, men har enkelte komplekse grensesnitt.		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Mindre behov for timer til oppfølging enn estimert. -25%	Økt for anleggsbidrag trafostasjon. **+0,5 mill. kr.**	Større behov for timer til oppfølging enn estimert. +25%
Sum	kr 9 167 904 kr 6 167 904	kr 12 223 872 kr 8 223 872	kr 15 279 840 kr 10 279 840

8 Generelle kostnader aktivitetspark			
Definisjon	Kostnader tilknyttet oppfølging av prosjektet og prosjektutvikling for aktivitetsparken. Prosjektorganisasjonen, rådgivende ingeniører, prosjektering, byggeledelse, SHA-koordinator.		
Generelle utfordringer	Samtidighet med oppstart for entreprenør for barnehagen kan føre til komplekse grensesnitt og håndtering av interessenter over lengre perioder.		
Situasjon	Generelle kostnader er estimert som et påslag over entreprisekostnader for barnehagen. Prosjektet skal gjennomføres over rammeavtale.		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Lite behov for oppfølging av arbeider grunnet god dialog med entreprenør på avrop. -25%		Økt behov for oppfølging av entreprenør knyttet til grensesnitt mot barnehage. +25%
Sum	kr 829 474	kr 1 105 965	kr 1 382 456

9 Spesielle kostnader			
Definisjon	Kostnader tilknyttet tilrettelegging for gjennomføring av byggeprosjekt og bruk. Finansieringskostnader, løst inventar, riving og grunnerverv, anleggsbidrag.		
Generelle utfordringer	Den eksisterende reguleringsplanen er gammel og svært detaljert. Omregulering kan være en krevende affære.		
Situasjon	Reguleringsprosesser bekostes av prosjektet. Det er satt av en million kroner til utsmykning. Dette bør være tilstrekkelig. Erfaring fra tidligere barnehageprosjekt to år gammelt med 144 ekvivalenter havnet på to millioner kroner, inkludert spesialavdeling. Med prisstigning og 200 ekvivalenter oppleves det som at 3 millioner kunne vært tilstrekkelig. Det er mulig å spare menger på gjenbruk fra tidligere barnehage.		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Mulighet for gjenbruk. Mindre behov for kunstnerisk utsmykning. -10%		Behov for andre kvaliteter av løst inventar. Dyrere enhetspriser. +10%
Sum	kr 4 050 000	kr 4 500 000	kr 4 950 000

VEDLEGG 4 USIKKERHETSFAKTORER

Under følger dokumentasjon knyttet til usikkerhetsfaktorene.

Anleggsgjennomføring			
Definisjon	Entreprenørens gjennomføringsevne og egnethet, forhold knyttet til SHA, tilkomst til anlegg, koordinering mellom kontrakter, logistikk og materialhåndtering.		
Generelle utfordringer	Forhold ved anleggsgjennomføring som kan påvirke prosjektet: • Grensesnitt mot arbeider med aktivitetspark kan medføre forsinkelser eller andre forhold enn det som lå til grunn i anbudsunderlaget, som fører til endringer. • Anleggsområdet er tett på en skole i drift, som kan føre til behov for tilpasninger til skolens aktiviteter og elever.		
Situasjon	Prosjektet er ikke spesielt særegent, noe flere entreprenører vil være kjent med. Det forventes 14 måneders byggetid.		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	En samarbeidsvillig entreprenør som er enkel å følge opp for byggherre. Entreprenør med gode løsninger for gjennomføring som sparer inn tid eller kostnader for rigg og drift.		Entreprenør som jager endringer og krav om plunder og heft.
Sum	**0,95**	**1,00**	**1,08**

Forhold i grunnen			
Definisjon	Grunnforhold og kvalitet på masser, grensesnitt mot eksisterende infrastruktur, kabler/rør i grunnen, arkeologi, vernede arter og vernet natur, klimafaktorer etc.		
Generelle utfordringer	Grunnforhold er i mange prosjekter en av de største usikkerhetene.		
Situasjon	Det er gjort grunnundersøkelser, og ikke oppdaget noe alarmerende. Ingen forurensede masser er oppdaget, etter ca. 8 prøveboringer, som i hovedsak er gjort med formål om miljøundersøkelser. Det er bløt leire under fastere masser og 1-4 meter ned til fjell. Område er gammelt jordbruk, og det ansees som lite sannsynlig at det vil være kulturminner i grunnen.		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Gjenbruk av stedlige masser forenkler anleggsgjennomføring. Deler av bygget kan bygges på enklere grunn korter ned byggetid.		Ukjente rør og kabler ved veitiltak fører til endringer og forsinkelser. Behov for flere sluk og grøfter, omprosjektering av grøfter.
Sum	**0,97**	**1,00**	**1,10**

Eierstyring og rammebetingelser			
Definisjon	Forutsigbarhet rundt rammebetingelser, avhengighet til eiers beslutninger, nivå på overordnet styring, tydelighet i bestillinger, tekniske krav og godkjenning fra evt tilsyn.		
Generelle utfordringer	Det er stort miljøfokus i kommunen, som kan føre til økte krav til miljøambisjoner for kommunens prosjekter. Prosjektgjennomføring avhenger av reguleringsprosess, som kan trekke ut i tid.		
Situasjon	Reguleringsprosessen er i gang. Miljømerking iht. svanemerking av barnehager blir krav i anbudsunderlaget. FutureBuild kriterier for nær nullenergi (nZEB) er et ambisjonsnivå, men ikke et krav.		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Ikke krav til fortau / kiss & ride.		Myndigheter krever at prosjektet skal gjennomføres nær nullenergi, tross økte kostnader. Forsinkelser knyttet til reguleringsprosess eller byggesak etter at entreprenør er kontrahert.
Sum	**0,99**	**1,00**	**1,10**

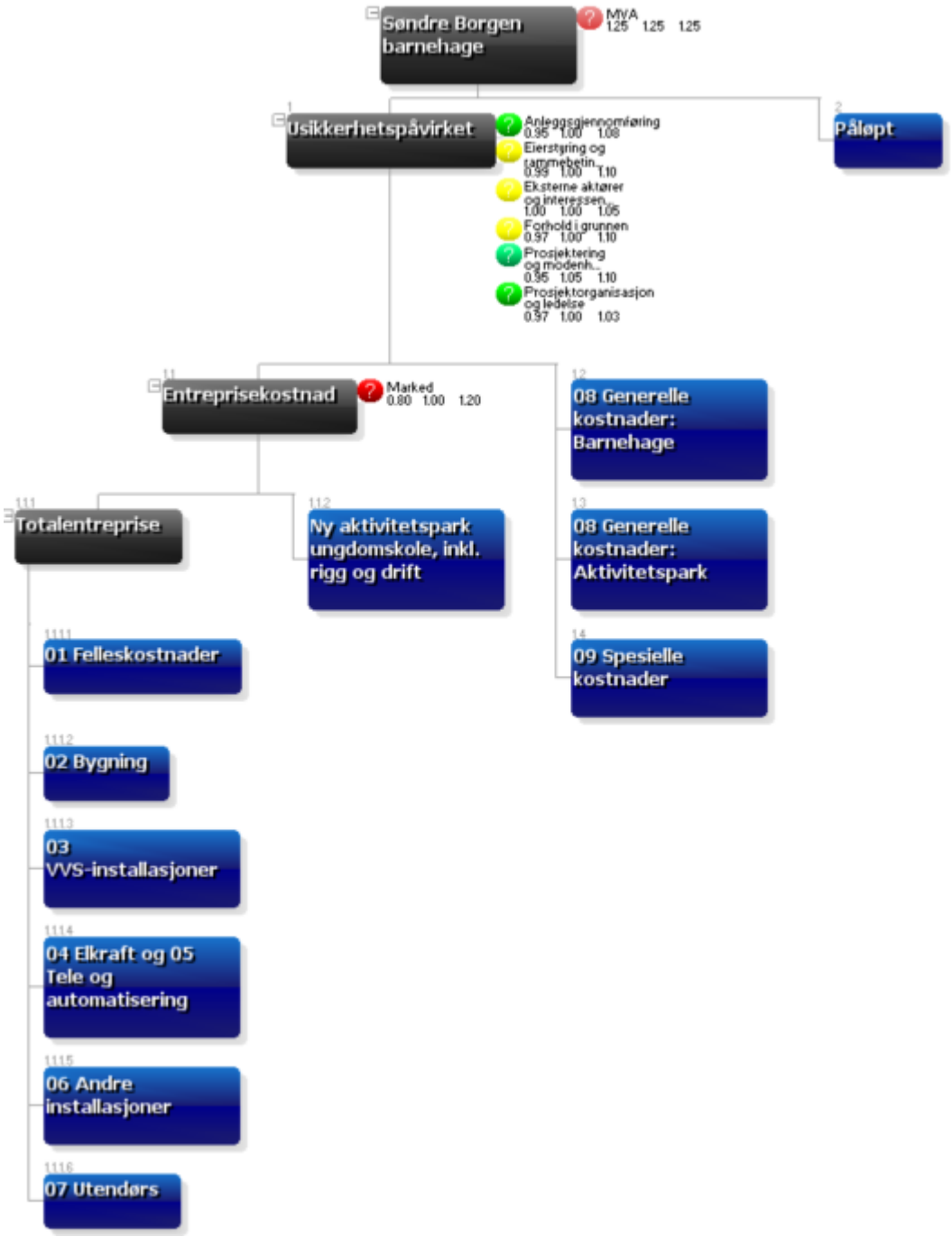
Eksterne aktører og interessenter			
Definisjon	Behov, krav og endringer fra interessenter og aktører utenfor prosjektet som f.eks. kommuner, interesseorganisasjoner, naboer.		
Generelle utfordringer	Naboer og forelde har stor interesse for prosjektet. Interessenter kan ha innflytelse gjennom rammegivende aktører og protester.		
Situasjon	Fra brukers side har det vært en god prosess. Praktiske løsninger og innspill har blitt løpende ivaretatt. Eksempelvis har fingarderobene langt bedre plass enn før, samt at det er tilrettelagt for 50% lekeareal (ihht dagens standard).		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Ingen oppside.		Foreldre og naboer som setter press på prosjektet og fører til tilpasninger som gir økte kostnader.
Sum	**1,00**	**1,00**	**1,05**

Prosjektering og modenhet			
Definisjon	Detaljering i prosjektgrunnlaget, kvalitet på prosjektering, differansen mellom de løsningene som i dag er skissert og det faktiske ferdige prosjektet i fremtiden.		
Generelle utfordringer	Aspekter som kan føre til usikkerhet i prosjektering og modenhet: • Taket som er utformet kan by på utfordringer. Det kan handle om mengder løv, fallsikring, nedløp og andre forhold tilknyttet drift. • Det er tenkt åpen himling. Dette kan føre til oppsamling av store mengder støv. Det er muligheter for at det blir behov for andre løsninger. • Det undersøkes muligheter for en Kiss & Ride-sone for barn ved veien nå. • Må medta skur og boder – som er tegnet i LARK sin plan, men ikke utformet. Plassering og eventuelle tekniske behov må avklares. Det skal etableres sykkelparkering for ankomst (foreldre og barn) i tillegg til sykler tilknyttet lek. Skur til vogner. Kan ha konsekvenser for fortau, kanter, tilsvarende. • Det må medtas utvidet fortau og kiss & ride for skolebarn. LARK må tegne om på utomhusplanene.		
Situasjon	For underlag i barnehage benyttes i dag bark og sand. Det er mange barnehager der det er gummi som underlag, men det er lite ønsket fra kommunen sin side. Det er overskuddsvarme fra Borgen skole som kan utnyttes. All varme og kjøling kommer fra skolen. I tillegg blir det energi fra solceller. På grunn av spisslast i vintersesongen kan det være manglende varmekapasitet på eksisterende varmepumpe. Eventuelt innkjøp av ny varmepumpe vil ikke være lønnsomt, da den trolig vil brukes sjeldnere. Skolen har HC-parkeringsplasser.		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Enklere fundamentering enn prosjektert. Optimalisering av løsninger som fører til besparelser.	Det forventes at det er kostnader som ikke er avdekket så langt i forprosjektet, som kan gi konsekvenser for tekniske løsningsvalg og uteglemt.	Fortau og kiss & ride krever andre tekniske utfordringer. Det må kjøpes inn ny varmepumpe eller annen teknisk løsning som krever tilpasning av prosjektets løsningsvalg. Behov for ytterligere parkeringsplass.
Sum	**0,95**	**1,05**	**1,10**

Prosjektorganisasjon og ledelse			
Definisjon	Prosjektorganisasjonens evne til å planlegge og styre prosjektet, kapasitet og tilgang på ressurser, kontinuitet for nøkkelpersonell, erfaring med lignende prosjekter, evne til samhandling og kommunikasjon internt i prosjektet og i organisasjonen.		
Generelle utfordringer	Organisasjonen oppfatter at de har en høy kompetent prosjektledelse. Samtidig er de avhengig av kontinuitet fra de viktigste nøkkelpersonene.		
Situasjon	Asker kommune er en erfaren byggherre med gode rutiner. Prosjektets art er lite kompleks, da det er barnehage. Asker kommune har flere ressurser som kunne tatt over hvis det skulle være manglende kontinuitet blant nøkkelpersoner.		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	En moden prosjekt-organisasjon som finner muligheter og besparelser gjennomgående i prosjektet.		Manglende kapasitet og kontinuitet blant nøkkel-ressurser fører til konflikter og urasjonell styring av prosjekte.
Sum	**0,97**	**1,00**	**1,03**

Marked			
Definisjon	Kapasitet og konkurransesituasjon i markedet ved kontraktsutlysning, prosjektets attraktivitet og interesse fra leverandører, konjunkturer utover markedsmiddel.		
Generelle utfordringer	Markedsfaktoren er vanligvis en stor usikkerhet i prosjekter. Forhold som påvirker dette i dagens lys: • Barkbiller i Canada er i mindre grad en bekymring nå sammenliknet med tidligere, slik at trevarepriser er på vei ned. • Det er mange prosjekter som settes på vent slik at det kan bli mindre etterspørsel og dermed lavere priser. Priser for stål og betong har hatt svært høy usikkerhet de siste årene.		
Situasjon	Tildeling er satt til slutten av mai 2023. Bygging av aktivitetspark skal gjennomføres sommer 2023. Oppstart arbeider med barnehagen skal starte august 2023. Forventet ferdigstillelse er oktober 2024.		
Antakelser			
Estimat	**Håper**	**Sannsynlig**	**Frykter**
Beskrivelse	Priser går ned ved en normalisering av markedssituasjonen. Mange tilbydere i et marked som preges av at offentlige investeringer stopper opp.		Priser fortsetter å stige grunnet både lokale og globale forhold. Manglende tilgjengelighet på billig arbeidskraft gjør at entreprenører priser seg høyere. Få aktuelle tilbydere som fører til svak priskonkurranse.
Sum	**0,80**	**1,00**	**1,20**
Tiltak	Gjøre prosjektet synlig for alle aktuelle tilbydere i god tid.		

VEDLEGG 5 PROSJEKTNEDBRYTNINGSSTRUKTUR (PNS)



Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/05018-2

Saksbehandler
Lisbeth Stokke Fjeldly

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
02.05.2023

Søknad om å arrangere ballfest i Rådhusparken

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Rådhusparken stilles til disposisjon for arrangementet «Ballfest i Parken» i perioden 14. juni til 14. juli 2024.
2. Kommunedirektøren inngår leieavtale med nødvendige betingelser, herunder arealdisponering, hensyn til nabolag, involvering av relevante aktører og ivaretakelse av park/grøntområder.
3. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak som evaluerer arrangementet.

1. Sammendrag og konklusjon

Asker kommune har mottatt søknad om bruk av Rådhusparken til å arrangere en fotball-folkefest i forbindelse med Fotball EM 2024. Kommunens vedtatte retningslinjer for utlån av friområder vurderes ikke å kunne anvendes for Rådhusparken, og søknaden fremmes derfor til politisk behandling.

Etter en helhetsvurdering mener kommunedirektøren at Rådhusparken kan stilles til disposisjon for et slikt arrangement som et pilotprosjekt, og at negative konsekvenser søkes redusert gjennom betingelser i leieavtale.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Asker kommune har mottatt søknad om å leie Rådhusparken med formål å arrangere en fotball – folkefest i forbindelse med Fotball EM 2024, se vedlegg 1. I

tillegg til mottatt søknad har det vært avholdt et møte med arrangør, der søknaden ble utdypet. Bak søknaden står en gruppe frivillige bestående av lokale idrettsforeldre. Ved en eventuell gjennomføring vil det bli etablert et eget ansvarlig foretak.

Det søkes om lån/leie av areal i Rådhusparken i tidsrommet 14. juni til 14. juli, samt rigg og nedrigg før og etter arrangement. Arrangementet vil i hovedsak være organisert rundt to arenaer; ett område med kapasitet på inntil 1000 personer der fotballkamper vises på storskjerm og det tilrettelegges for servering, og ett familieområde med kapasitet på inntil 300 personer med aktiviteter for barn og unge.

Fotballkamper foregår på 22 av 31 dager i perioden. Arealene vil gjerdes inn der det er nødvendig av hensyn til servering, men adgang skal være gratis. Foreløpig forslag til arealdisponering vises under.

Asker kommune har et vedtatt reglement for utleie av friområder, vedlegg 2. Dette reglementet ble utarbeidet med tanke på utlån av typiske friområder som Hvalstrand, Hernestangen mv til arrangementer som festivaler, forestillinger, konserter mv. Rådhusparken er ikke et typisk friområde og arrangementet det her søkes om vil foregå over flere uker. Kommunedirektøren vurderer derfor at vedtatt reglement ikke uten videre kan benyttes, og fremmer derfor søknaden til politisk behandling.

Søknaden omfatter tidsperioden 14. juni til 14. august, i tillegg til rigg/nedrigg i forbindelse med dette. Det er ingen kommunestyremøter i denne perioden. Andre politiske møter kan ved behov gjennomføres i møterom/lokaler som er mer skjermet. Kulturskolens undervisning følger grunnskolens ferie- og fridager, og avsluttes 16. juni.

Arrangement vurderes å være til glede for den fotballinteresserte innbygger, og vil trolig også kunne være en samlende arena for en større andel av innbyggere. I tillegg vil arrangementet kunne ha en positiv betydning for lokalt næringsliv, særlig for aktører innen mat og servering.

Plasseringen er foreslått i Rådhusparken, og vil dermed komme tett på etablert boligbebyggelse. Ulemper i form av støy og økt trafikk både til fots og med bil vil derfor måtte vektlegges. Søknaden innebærer at arrangementene skal avsluttes innen kl. 23.00, som er tidspunkt for nattero i henhold til politivedtektene. Arrangøren opplyser i dialog med kommunedirektøren av de er opptatt av å begrense biltrafikk knyttet til arrangementet så langt det lar seg gjøre.

Rådhusparken er et parkanlegg tilknyttet kommunens mest formelle bygg. Det kan argumenteres for at et slikt areal gjennom bruk skal bidra til å opprettholde den særegne rollen som Askers hovedpark har, og at en fotball-folkefest ikke er forenelig med dette. Samtidig er det Asker kommunes visjon at «Asker skal sammen skape et nærere, mer aktivt og bærekraftig samfunn med respekt, raushet og nysgjerrighet". Å åpne Rådhusparken for en fotball-folkefest kan være en måte å synliggjøre denne visjonen og vise en klar vilje til å legge til rette for et nært og aktivt samfunn.

Rådhusparken bør i etterkant av arrangementet fremstå i god stand. I hvilken grad en fotball-folkefest påfører parken slitasje, vil avhenge både av hvilke forbyggende tiltak som gjøres, værforhold og besøkstall under arrangementet og opprydding/istandsetting i etterkant. Det er naturlig å legge inn betingelser om hvordan arealet skal fremstå i etterkant av arrangementet, og i den forbindelse kan det også være aktuelt å be om depositum.

Andre arenaer er vurdert, men anses ikke å kunne gi den samme oppmerksomheten til arrangementet, og effekten på å bygge oppunder livet i sentrum.

Arrangementet omtales av søkerne som et pilotprosjekt, der det legges vekt på dialog, samarbeid og læring. Det har ikke tidligere vært gjennomført tilsvarende arrangement i Asker, og kommunedirektøren mener en eventuell tillatelse må legge vekt nettopp på dialog og samarbeid med nabolag, lokale frivillige organisasjoner og lokalt næringsliv i forkant av arrangementet. I tillegg bør det legges opp til en bred evaluering av arrangementet i etterkant.

Et arrangement av denne størrelsen krever at søker har en profesjonell tilnærming til planlegging, herunder økonomiske vurderinger. Søker har behov for avklaringer knyttet til tilgang på areal før videre planlegging og finansiering kan gjennomføres. At kommunen eventuelt stiller areal til rådighet, er derfor ingen garanti for at arrangementet vil gjennomføres.

Arrangøren har ansvar for å innhente alle tillatelser i forbindelse med gjennomføring av arrangementet; skjenkebevilgning, tillatelse fra politiet, gjennomføring av nødvendige sikkerhetstiltak, informasjon osv. Denne saken gjelder bare utlån av Rådhusparken.

Arrangementet finansieres gjennom sponsor og salg av mat/drikke. De har ikke anledning til å ta inngangspenger pga TV-rettighetene. Arrangøren har ikke til hensikt å søke økonomisk støtte fra kommunen til gjennomføring av arrangementet.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Ballfest i parken har potensial til å bli et samlingspunkt for mange. Arrangementet skal være gratis og åpent for alle, noe som vurderes positivt med tanke på sosial bærekraft.

Et lokalt arrangement knyttet til fotball EM, vil kunne bety kortreist opplevelse for mange av Askers innbyggere, noe som er positivt med tanke på miljømessig bærekraft.

4. Tidligere behandling

Saken er ikke tidligere behandlet.

5. Kommunedirektørens vurdering

Det er søkt om å leie Rådhusparken til fotballfest i perioden 14. juni til 14. juli 2014. Bak søknaden står en gruppe frivillige, som ønsker å skape lokalt liv og folkefest i forbindelse med fotball EM 2024

Etter en helhetsvurdering mener kommunedirektøren at arrangementet kan tillates gjennomført i Rådhusparken som et pilotprosjekt. Det er potensiale for store positive effekter av et slikt arrangement. Negative konsekvenser må søkes redusert gjennom betingelser i leieavtale. Kommunedirektøren mener det er viktig at det ved en evt. tillatelse til utlån av Rådhusparken stilles krav om å ivareta nabolaget, særlig med tanke på støy og biltrafikk. I tillegg bør det stilles krav til involvering av relevante

aktører i planlegging samt evaluering i etterkant. Dette vil bidra til systematisk læring og også kunne være grunnlag for senere behandling av tilsvarende søknader.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Søknad bruk av friområder 1230486_1_1
Utlånsregler

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/05018

Saksbehandler
Lisbeth Stokke Fjeldly

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	78/23

Søknad om å arrangere ballfest i Rådhusparken

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 78/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Rådhusparken stilles til disposisjon for arrangementet «Ballfest i Parken» i perioden 14. juni til 14. juli 2024.
2. Kommunedirektøren inngår leieavtale med nødvendige betingelser, herunder arealdisponering, hensyn til nabolag, involvering av relevante aktører og ivaretakelse av park/grøntområder.
3. Kommunedirektøren kommer tilbake med sak som evaluerer arrangementet.

Søknad om bruk av friarealer

post@asker.kommune.no

Søker:

Navn:	Eivind Tyrdal
Adresse:	Undelstadterrasse 13B, 1387 Asker
E-post:	etyrdal@gmail.com
Telefon:	916 06 287

Friområde:	Rådhusparken, Asker sentrum
Varighet/tidsrom:	14. juni – 14. juli 2024, pluss rigg/forberedelser (ca 5 dager), og rydding (ca 3 dager)

Om arrangementet:
«Ballfest i Parken» er en fotball- folkefest for hele Asker hvor EM 2024s kamper vil vises på storskjermer. Arrangementet vil pågå over fire uker, sommeren 2024, med aktivitet på ettermiddag og kveld, frem til kl. 23:00, på 22 av 31 dager mellom 14. juni og 14. juli.
Vår drøm er å skape liv og folkefest i Asker sentrum, i fine, men rolige sommeruker. Og dette ønsker vi å gjøre tilknyttet fotball EM 2024, med fotballen som samlende aktivitet, for barn, familier og voksne. Arrangementet vil være gratis og åpent for alle og være sterkt lokalt forankret, gjennom samarbeid med kommunen, Kultur- og Idrettsråd, det lokale næringslivet, idrettsklubbene og befolkningen generelt.

Arrangementet antas å samle opptil 1000 Askerbøringer i Rådhusparken på de mest aktive dagene, og vil i 2024 være et pilotprosjekt på denne typen samlende arrangementer i nevnte størrelsesorden, med stort fokus på dialog, samarbeid og læring.
Arrangementet vil foregå på to arenaer; en for barn og familier, og en for voksne fra 18 år. En egen barne- og familiearena blir Norges første på denne typen arrangement og noe som er svært viktig for oss, og for behovet for at arenaområdet er stort nok.

Arrangementet er stort og vi har og vil fortsette å ha dialog med Asker kommune rundt detaljer og hensyn som må, kan og bør tas, også til hvordan parken kan tilbakeleveres etter endt arrangement, i så god stand som mulig.

- Friområde/deler av friområde kan lånes ut til annonserte arrangementer som er åpne for allmennheten

- Det må vises hensyn til besøkende som benytter seg av friområdet og som ikke ønsker å ta del i arrangementet.

- Arrangør må selv sørge for å innhente nødvendige godkjenninger og tillatelser. Dersom det forventes flere enn 100 deltakere, skal det sendes søknad til Asker og Bærum politidistrikt

- Arrangør må sørge for å varsle om hendelsen i god tid slik at berørte parter / nærmiljø / naboer o.l. blir orientert om arrangementet. I tillegg må det informeres om alternative arealer / turveier som kan benyttes mens arrangementet pågår.

- Arrangør må rydde opp etter seg og sørge for søppelhåndtering under arrangementet. Anlegg skal være i like god stand etter et arrangement som før et arrangement. Asker kommune kan søke erstatning hos arrangør dersom det ikke er ryddet eller det er skader etter arrangementet.

- Anlegget må behandles varsomt. Arrangør er erstatningspliktig for eventuelle skader som påføres anlegget i forbindelse med arrangementet.

- Søknaden må være Asker kommune i hende senest fire uker før arrangementet skal finne sted.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/05129-1

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
02.05.2023

Orientering om tilrettelegging for næringsliv og tettstedsutvikling i Tofte/Asker syd

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Gjennomgangen av arbeidet med å legge til rette for næringsliv og tettstedsutvikling i Tofte og i Asker syd, tas til orientering.

1. Sammendrag og konklusjon

Denne saken handler om strategisk utvikling av næringsliv og tettstedsutvikling i Tofte/Asker syd. Tettstedsutviklingen styres av kommuneplanen og utviklingen er forankret i kommuneplanens samfunnsdel og forslag til arealdel. Tofte/Asker syd er en viktig og spennende del av Asker kommune og det arbeidet som gjøres henger godt sammen med kommunens temaplan for næring 2020-2032 som ble vedtatt høsten 2021. Den overordnete visjonen for Asker kommunes næringspolitikk er å bli ledende i landet på næringsutvikling.

Asker kommunes strategiske temaplan for næring har som mål å skape flere lokale arbeidsplasser, øke verdiskapningen og få flere bedrifter til å etablere seg, og bli, i Asker. Kommunens rolle er i all hovedsak å være pådriver og å agere utløsende for å skape ønsket aktivitet i næringslivet, ikke selv være en aktør. Kommunen kan stimulere til utvikling i ønsket næringspolitisk retning.

For å sikre et lokalt fokus på Tofte/Asker syd arbeides det med nye lokale strategiske næringstiltak og prosjekter med utgangspunkt i lokale fortrinn, ressurser og behov. Dette vil kunne bidra til en god lokal næringsutvikling og vekst gjennom et samarbeid mellom ulike næringsaktører, å samle tilgjengelige ressurser og på den måten oppnå synergier gjennom en helhetlig tilnærming om næring- og samfunnsutvikling syd i kommunen.

En ny områdeplan for Tofte er førstegangsbehandlet og denne vil gi ny næringsutvikling, eksempelvis Silvia Green Fuel. En tiltaksplan for reiseliv og opplevelsesnæring er under arbeid og det vedtatt et nytt næringsfond rettet mot gründerbedrifter. Asker kommune har startet en salgsprosess for kommunens eiendom knyttet til et tidligere helsetun. Dette vil bli solgt til bolig og næring.

Innbyggermedvirkning og samskaping med frivillighet, næringsliv, lag og foreninger er av avgjørende viktighet for å skape bærekraftige tettsteder og lokalsamfunn. Lokalsamfunnet på Tofte er aktivt medvirkende gjennom lokalsamfunnsutvalget, samarbeidet med blant annet Statkraft om tettstedsutvikling og gjennom innbyggertorget som er et naturlig møtepunkt.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

I sak 63/22 ble det vedtatt et punkt 9 som sa «Kommunedirektøren bes fremlegge egen sak om strategi for tilrettelegging for næringsliv og tettstedsutvikling for Tofte/Asker syd.» I denne saken vil kommunedirektøren redegjøre for det strategiske arbeidet kommunen gjør for å styrke og tilrettelegge for næringsutvikling i Tofte og de planer som foreligger for en bærekraftig tettstedsutvikling av det sydligste av kommunens ni lokalsentre. Det vil ikke bli utarbeidet en egen strategi for næringsutvikling og tettstedsutvikling knyttet til Tofte, da dette arbeidet gjøres - eller er planlagt for –innenfor ulike deler av kommunens virksomhet. Denne saken vil vise pågående og planlagte arbeider på en helhetlig måte.

2.1. Om lokalsenteret og lokalsamfunnet Tofte

Tofte er et tettsted ved Oslofjorden på Hurumlandet i Asker kommune, tidligere i Hurum kommune i Buskerud. Tettstedet er det nest største i Hurum. Tofte er et av Asker kommunes ni lokalsentre og ligger helt syd i kommunen. Asker sentrum er kommunesenter, og de ni lokalsentrene skal være gode møteplasser i nær tilknytning til kollektivtilbud. Ved å utvikle lokalsentrene rundt kollektivknutepunkter, er målet å redusere innbyggernes behov for bil for å komme seg til arbeid, skole, barnehage, fritidsaktiviteter og servicetilbud.

Tofte utgjør en relativt liten del av Askersamfunnet og Toftes andel av arbeidsplasser, verdiskaping og befolkning er ca. 1-3 % av hele Asker kommune.[1] Etter nedleggelsen av Tofte Industrier i 2013 er det liten arbeidsplassvekst og det er mindre endring i befolkningsstørrelsen siste fire år. Tofte har færre unge og flere eldre/pensjonister enn gjennomsnittet i Asker kommune. Nye boliger i lokalområde Tofte er 20 nye boliger siste tre år. Dette utgjør 1 % av de 2104 nye boligene i

[1] Antall sysselsatte i postområdet Tofte er 980 (2,1 % av Asker) hvilket er 57 flere siden 2015. Antall arbeidsplasser er 421 (1,1 % av Asker) og det er 19 flere enn i 2015. SSB (2020). Iht SSB (2022) er befolkningen på Tofte 3064 (ca 3,1 % av Asker). Befolkningen i kommunen samlet har økt med 4 % i samme de siste 4 år. Lokalområdene Holmen (12 %), Heggedal (9 %) og Sætre (5 %) har alle økt mer enn 4 %. Lokalområde Tofte økte med 1 %. Lokalområde Spikkestad, Vollen og Dikemark har alle 0 %.

Asker.[2] I gjeldende kommuneplanens arealdel (2016-2020) er 233 mål regulert til næring i postområdet, mens 1231 mål er avsatt for fremtidig næring.

Tofte er i kommuneplanens samfunnsdel pekt ut som ett av ni lokalsentre i Asker kommune, og er et prioritert vekstområde for kommunen. Samfunnsdelen har vurdert at det er samfunnsøkonomisk forsvarlig å legge til rette for utbygging i vekstområder i Tofte. Tofte skal opprettholdes, styrkes og planlegges for å kunne fungere som et tettsted på sørspissen av kommunen.[3]

Områdeplan for Tofte bidrar til dette ved å legge til rette for etablering av viktig næring og industri som skal bevege Tofte mot lavutslippsamfunnet. Områdeplanen skal sikre at industri og næring kan etablere seg raskt og effektivt på Tofte. Store deler av planområdet er derfor ikke underlagt krav om detaljregulering slik at man kan gå rett på byggesak. Områdeplanen bygger videre på Toftes særegenhet og karakter. Tilgangen til fjorden styrkes og alt legges til rette for at Tofte kan utvikles med bærekraftig industri, næring, boliger og offentlige rom mot fjorden.[4]

2.2. Næringslivet i Asker generelt og i Asker syd spesielt

Av de 17 næringsområdene som beskrives i SSBs statistikk over næringslivet i Asker, ser det ut til at de fleste vil ha en arbeidsplassvekst som samsvarer noenlunde med bosettingsveksten i samme område. Noen næringer, som landbruk, skog, mineraler samt arealkrevende industrivirksomheter, er basert på unike og stedbundne fortrinn og arbeidsplassveksten i disse områdene vil dermed ikke kunne fremskrives koblet til befolkningsveksten.[5]

For områdene midt i kommunen, og delvis syd, er det mange lokale offentlige arbeidsplasser, men totalt for få lokale arbeidsplasser i forhold til arbeidsstyrken. Dette medfører en betydelig andel utpendling for mange som bor i disse områdene. Omsetning for bedrifter med hovedkontor i Tofte er kr. 773 mill. hvilket utgjør 0,9 % av omsetningen for bedrifter i Asker totalt. Omsetning i detaljhandel er kr. 242 mill. (2,1 % av total omsetning i Asker). Dette siste er en økning på kr. 84 mill. siden 2015.[6]

Etableringsvilligheten i Asker er generelt høy. Gjennom Etablerertjenesten[7] ble det gitt 200 individuelle veiledninger og gjennomført ulike 44 kurs for 470 etablerere.

---

[2] Definisjonen av lokalområdet Tofte er noe forskjellig hos SSB (postområde) og Asker kommune (plansone).
[3] Ny kommuneplan for Asker kommune 2022 - 2034 | Asker kommune
[4] Kommunedirektøren tar i sin innstilling forbehold om at naturmangfold og sikring knyttet til grunnforhold er ivaretatt før endelig behandling. Sak
[5] Av disse er det kun arealkrevende industrivirksomheter som utgjør en nevneverdig andel av arbeidsplassveksten. Røyken Næringspark er et slikt eksempel og arbeidsplassveksten her vil dermed kobles mot Sætre (og Åros) som lokalområde og være proporsjonalt større enn bosettingsveksten.
[6] SSB og Brønnøysund (2021). Tallmateriale bestilt av Asker kommune i forbindelse med utarbeidelsen av temaplan næring.
[7] Etablerertjenesten drives av RE Gründerhus og næringsforeningene.

Asker Næringsforening har i 2022 arrangert om lag 35 ulike seminarer og fagdager for 600 deltagere (medlemsbedrifter og andre). RE Gründerhus har i tillegg arrangert ulike samlinger og tiltak innen sirkulærøkonomi for gründere og næringsliv i Asker.

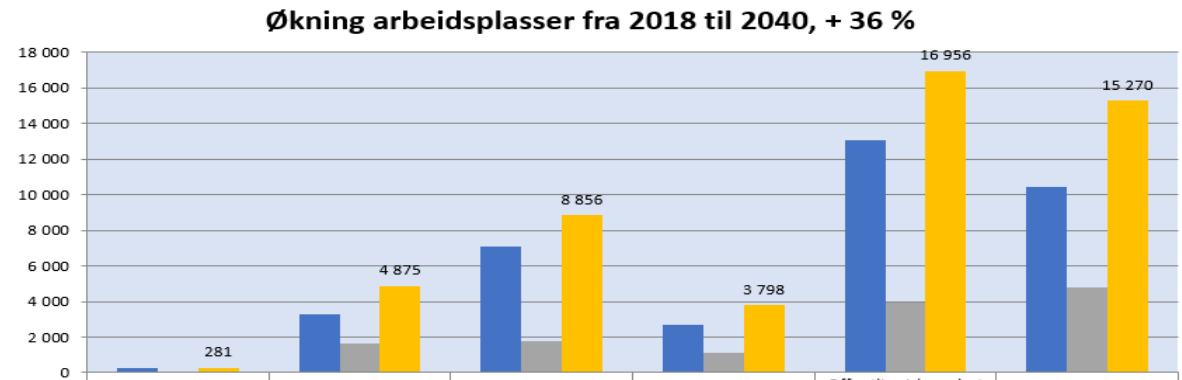
Av henvendelser knyttet til næringsetablering i Asker kommune er hovedmengden knyttet til datasenter, solcelleteknologi på vann, produksjon av strøm og varme fra avfall, oppdrett på land, padel-haller, løsninger for sensorteknologi, etablering av varehandel, dialog om regulerings- og dispensasjonssaker samt henvendelser knyttet til byggesak.

Graden av næringsetablering i sentrale Asker skiller seg fra Asker syd (tidl. Røyken kommune og Hurum kommune). Sviktende markedskrefter krever særlig tilrettelegging for arealkrevende virksomheter i denne delen av kommunen. Stimulans som gir økte investeringer innen lager og logistikk, landbruk, sirkulærøkonomi og kraftkrevende virksomheter er, slik kommunen vurderer det, helt avgjørende for å snu utviklingen med tapte arbeidsplasser og stor utpendling. Disse arbeidsplassene må bygges på lokale fortrinn, ha god verdiskapning og være attraktive for egne innbyggere og den kompetansen som bor der.

2.3. Scenarier frem mot 2040

De seks viktigste næringene i form av antall arbeidsplasser er offentlig virksomhet (helse og sosial samt utdanning), varehandel og reparasjon av motorvogn, bygg- og anleggsvirksomhet, industri (energi, olje og gass), teknisk tjenesteyting og eiendomsdrift. Områdene har en samlet arbeidsplassvekst på i overkant av 13.000 frem mot 2040, hvorav 65% antakelig vil komme i sentrale Asker. Tabellen under viser vekstprognose fordelt på hovednæringene.

Figur 1.



	Jordbruk og skogbruk	Bygg og anlegg	Varehandel	Andre lokale næringer	Offentlig virksomhet og næringer knyttet til disse	Kontorarbeidsplasser og industri
sum 2018	255	3 250	7 085	2 713	13 043	10 459
økning	26	1 625	1 771	1 085	3 913	4 811
sum 2040	281	4 875	8 856	3 798	16 956	15 270

Kilde; SSB/prosjektet

Som figuren viser, er økningen i arbeidsplasser fra 2018 til 2040 på 36%. Av disse er bygg og anlegg størst med 50%, deretter kontor/industri (energi, olje og gass) som

forventes en 46% økning, offentlig virksomhet 30%, varehandel 25% samt jordbruk 10 %. Andre lokale næringer er forventet å øke 40%.

Den årlige forventede arbeidsplassveksten frem mot 2040 er lavere enn Asker historisk har hatt, med unntak av Sætre, Tofte og Klokkarstua, der det forventes en økning drevet av vekst på Tofte og vekst tilknyttet Røyken Næringspark.

2.4. Tiltak for å stimulere næringsvekst i temaplan næring

I 2023 vil kommunen fortsette å prioritere tiltak på temaplanens åtte strategiske innsatsområder, gjennom ti prioriterte tiltak hvert år.[8] Hele bredden av kommunens organisasjon, med om lag fem årsverk samlet i et næringsnettverk samt tre eksterne partneravtaler, bidrar til å understøtte mål og strategier i næringsplanen. Generelle pådrivertiltak kommer i tillegg, og er en del av Asker kommunes daglige næringspolitiske arbeid. Ekstern finansiering/tilskudd bidrar til økt kapasitet i det næringspolitiske arbeidet.

Under er en oversikt over strategier knyttet særlig til næringsvekst i temaplan næring. Noen av disse vil bli ytterligere utdypet i de påfølgende underpunktene.

For å imøtekomme unge bedrifters behov for kundereferanser skal Asker kommune jevnlig gjennomføre FoU /pilotprosjekter på relevante tjenesteområder som velferd, miljø, eiendom osv.	*For å styrke tilstedeværelsen av akademiske institusjoner skal Asker kommune sammen med akademia og relevante kompetansemiljøer skissere hvordan etablering av en campus innen bærekraft/sirkulærøkonomi kan gjennomføres*
Styrke fagopplæringen, herunder dialog med fylkeskommunen og relevante kompetansemiljøer, om etablering av sirkulærøkonomi som fagretning i videregående opplæring i kommunen	*Samarbeide aktivt med handelsstand og sentrumsforeninger om å stimulere til mer opplevelseshandel*
For å øke lokal matproduksjon og matsikkerhet skal Asker kommune sammen med næringsaktører utvikle og distribuere Smaken av Asker kart og arbeide for digitalisering av dette	*Understøtte en aktiv Etablerertjeneste sammen med Viken fylkeskommune og Bærum kommune*
Medvirke til utvikling av tilleggsnæringer på gårdene og at tilbyderne får rettmessig kompensasjon for tjenester inn mot kommunen	*For å øke sysselsettingen i landbruket skal Asker kommune sammen med landbruket og interesseorganisasjoner stimulere til inspirasjonstiltak der kommune, virkemiddelapparatet samt ulike fagnettverk bidrar aktivt*
For å kapitalisere på lokale fortrinn skal Asker kommune sammen med interesseorganisasjoner og lokalt næringsliv aktivt sette sirkulærøkonomi-teknologi og -tjenester på agendaen og på sikt sikre oss en nasjonal posisjon på området	*For å stimulere til flere besøk fra bosatte og kortreiste gjester skal Asker kommune utforme og forankre revidert handlingsplan for opplevelsesnæringen basert på kystkultur, historie og reiseliv, herunder også inkludere Askers attraktivitet for tilreisende grupper og bedriftsbesøk*

[8] Politiske møter og dokumenter | Asker kommune

Bidra til at kommunale anskaffelser åpner for ny teknologi og nye tjenester fra lokalt næringsliv og unge bedrifter, herunder også økt bruk av innovative anskaffelser	*Utvikle Akademiet, et nyskapende kompetanseprogram som bidrar til at flere sosiale entreprenører lykkes. Innvandrerkvinner er valgt som målgruppe*
Utarbeide helhetlig plan for næringsarealer langs E134. Samarbeid mellom Asker kommune, Asker Næringsforening, Grunneiere og Askerhalvøya Eiendom AS. Arbeidet sees i sammenheng med Invester i Asker funksjonen	*For i sikre søkelys på lokale anskaffelser skal Asker kommune årlig rapportere på varer og tjenester som er handlet lokalt, herunder andelen kategorier som ikke er omfattet av rammeavtaler*
For tydeligere og mer tidsriktig profilere Asker som bo, besøk og næringskommune skal Asker kommune utrede og utforme forslag til revidert mediestrategi der Asker sine fortrinn og satsninger formidles, herunder også vurdere bruk av nye plattformer og mediekanaler	*For å bidra til utvikling av lokale leverandører skal Asker kommune jevnlig og utenom konkurranse informere lokalt næringsliv om kommunale anskaffelser og tilhørende tilrettelegging for økt lokal deltakelse*

2.5. Konkrete strategiske næringsutviklingstiltak for å følge opp temaplan næring

Det har blitt utarbeidet to politiske saker (i henholdsvis 2022 og 2023) med oversikt over prioriterte tiltak fra temaplanen og pågående prosesser og valg av strategier.[9] Under følger en utdyping av særlig relevante tiltak.

2.5.1. Tilskuddsordning for organisert nærings- og stedsutvikling finansieres over næringsbudsjettet og for 2023 er det satt av tilskuddsmidler på ca. kr. 2,5 mill. som er søkbare for lag, foreninger og unntaksvis for bedrifter.

Tilskuddsordningen skal bidra til samskaping rundt nærings- og stedsutviklingen i Asker kommune, prioritere søknader som kommer flest mulig til gode, herunder innbyggere, besøkende og øvrig næringsliv samt stille krav til søknadens innhold og rapportering av effekter fra innvilgede midler.

Asker kommune ønsker å bidra til at flere gründere lykkes og at det skapes flere arbeidsplasser i regionen. Erfaring viser at gründere som sitter i miljø med flere gründere har mer sannsynlighet for å lykkes. Derfor har Asker kommunen valgt ut fire etablerte kontorfellesskap (innovasjonssenter/co-working-miljøer) der gründere har mulighet til å søke husleiestøtte. Tilskuddsordningen vil snarlig kunngjøres på kommunens websider og søking foregår gjennom en søknadsportal.

2.5.2. Næringsutviklingsfondet skal fremme innovasjon og/eller omstilling i Askersamfunnet og bidra til bærekraftig utvikling av næringsområder med særlige muligheter.[10]

[9] Politiske møter og dokumenter | Asker kommune og Politiske møter og dokumenter | Asker kommune

[10] Politiske møter og dokumenter | Asker kommune

Fondets hovedmål er å bidra til flere lokale arbeidsplasser i Asker kommune gjennom å fremme etablering av ny virksomhet og/eller videreutvikle eksisterende bedrifter i bærekraftig retning. Tildelinger fra fondet skal være utløsende for annen tilleggsfinansiering fra virkemiddelapparatet eller det private næringsliv og omvendt. Næringsutviklingsfondet vil snart kunngjøres på kommunens websider.

2.5.3. En viktig kobling mellom oppvekstsektoren og landbruket understøtter strategi om bærekraftsdimensjonene i undervisningen, sysselsetting og innovasjon i landbruket.

Barn og unge skal få mulighet til å utvikle verdier, kunnskaper og ferdigheter som er nødvendige for å ta miljøbevisste valg. Dyrking av vekster gir unike muligheter for å engasjere elevene og styrke arbeidet med bærekraftig utvikling og livsmestring i skolen. Kommunen har et prosjekt, Grønne klasserom og skolehager, der barneskoler deltar på kompetanseutvikling sentralt og deler erfaringer og får inspirasjon til dyrking av vekster i og utenfor klasserommet. Det er et mål å videreutvikle og styrke denne innsatsen i samarbeid med gårder og landbruksnæringen i Asker.

Asker kommune ønsker at flere barn skal få besøke en gård i sitt nærområde. Her skal elevene få være med i arbeidet, og lære mer om praktisk arbeid på en gård og om matproduksjon generelt. Dette skal foreløpig være et pilotprosjekt for å høste erfaringer, slik at det kan være grunnlag for en eventuell oppskalering i årene fremover. Gode erfaringer kan på sikt være grunnlag for søknader om ekstern finansiering.[11]

2.6. Handlingsplan for opplevelsesnæringene – et løft for tettstedsutvikling

Tofte er i ferd med å transformeres fra et tungt industristed til å bli Askers riviera. Det er en rekke strender midt i sentrum og det er lokalt næringsliv som byr på varierte tilbud av kultur og handel. Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringene er oppfølging av både en strategi i temaplan næring og en politisk bestilling. En foreløpig plan ble politisk behandlet i 2022 og planen vil bli konkretisert og bearbeidet i 2023.[12] Det er vedtatt å gå videre med tre produktkonsepter for reiseliv og opplevelsesnæringene i Asker. Disse er;

- Skattkisten
- To fjorder, en kyst
- Bærekraftige arrangementer.

Målgruppe for planen er kommunens egne innbyggere. Sekundærmålgruppen er Oslo-regionen, det vil si de som bor to timer i omkrets fra Asker, hvilket er snart 1,5

---

[11] Prosjektet er, etter en minikonkurranse, planlagt satt i gang høsten 2023 og finansieres over næringsbudsjettet i samarbeid med tjenesteområde Oppvekst, SEIL og Landbrukskontoret.
[12] Politiske møter og dokumenter | Asker kommune

millioner. Innen disse målgruppene skal handlingsplanen nå folk som er glad i turer, familier, kulturinteresserte og arrangører.

Handlingsplanen er bygget på flere temaplaner og den vil ha føringer for utvikling av reiseliv på ulike lokalsenter og nærsentre. Tofte, med nærliggende nærsentre, er typisk for et slikt område. Dette er et område som har stort potensiale innen reiseliv. De fleste hyttene i Asker ligger i dette området, når Filtvet- og Holmsbu-områdene også inkluderes. Holmsbu, Rødtangen og Sagene kan knyttes sammen med opplevelser, kunstnerkoloni, kulturminner, badeliv og et lite stykke polarhistorie. Holmsbu resort utvikler sitt område med flere hytter, restaurant, velkomstsenter og aktiviteter i sjøen, flere gårdsutsalg er gode produsenter av lokalmat. Hele sydspissen området er en samling av kulturminner med ladested, kunstnerkirke, en av Norges eldste bosetting. Rødtangen som badested og museum med representanter fra Norges lengste malerkoloni.

Kommunen har bidratt til forbedret lokaltransporttilbud gjennom tilskudd til Tøffetog mellom campingplassene Rødtangen og Knatvold og gjennom Holmsbu. Dette reduserer mye småkjøring i sommerhalvåret mellom disse stedene. Tofte sentrum og Filtvet har strender, et levende næringsliv og båthavner. Slik kommunen ser det, har sydspissen med Tofte og de nærliggende små tettstedene rundt et stort potensial. Det er videre planlagt en stor båthavn og gjestehavn rett ved Statkraft sitt næringsområde i enden av Tofte sentrum.

2.7. Næringsutviklingsprosjekter i Tofte

Det pågår en rekke viktige prosjekter og prosesser for å øke næringsetablering i Asker syd og i Tofte spesielt. Det er satt av arealer til videre næringsvekst i kommuneplanens arealdel som vil bli ferdigstilt i 2023.

2.7.1. Silva Green Fuel forbereder fullskala biodrivstoffproduksjon på Tofte

Silva Green Fuel DA, Statkraft og Södra, har tro på en fremtid for Tofte som et teknologisenter for avansert biodrivstoff. Testingen i demoanlegget går som planlagt og en investeringsbeslutning om et fullskala produksjonsanlegg kan komme i 2024. Demoanlegget sysselsetter om lag 90 personer i dag.

Tilveksten av biomasse i Norge er i dag langt større enn avvirkningen. Å benytte denne naturressursen til produksjon av fornybart drivstoff og bidra til lokal verdiskaping, vil være et bærekraftig og viktig bidrag for å avkarbonisere transportsektoren. Som et ledd i å forberede et fullskalaanlegg søkte Silva Green Fuel DA etter 16 nye medarbeidere før jul i fjor. Anlegget er det eneste i sitt slag i verden, og ligger på Tofte. En fullskala fabrikk på Tofte vil antakelig få ca. 160-170 arbeidsplasser totalt

2.7.2. Tofte næringspark og nærliggende næringsparker i Asker syd

I næringsparken i Tofte tilbys det leie av næringslokaler og tomter til bedrifter som ønsker å satse grønt.[13] Silva Green Fuel DA jobber med oppstart av testanlegg for produksjon av biodrivstoff, og utgjør sammen med Statkraft Biomasse hovedtyngden i en klynge av industri og annen næringsvirksomhet. Det er i tillegg et bredt spekter av bedrifter som har tilhold i næringsparken, fra maritim virksomhet, bygg, anlegg og elektro til kunst, design og selskapslokaler.[14]

Næringsparken jobber for å sikre at aktiviteten som planlegges på Tofte skal komme innbyggerne til gode gjennom økt verdiskapning og positive ringvirkninger i lokalsamfunnet. Biodrivstoffproduksjon vil kreve både bemanning og eksterne tjenester, og denne aktiviteten vil i fremtiden gi inspirasjon og levevilkår til mange andre bedrifter og danne grunnlaget for videre utvikling av en bærekraftig næringspark. All aktivitet på industritomten er organisert gjennom Statkraft Tofte AS. Formålet med selskapet er å videreutvikle tomten og legge til rette for ny aktivitet og arbeidsplasser.

På Tofte tilbys næringslokaler og tomter med:

- Strategisk beliggenhet med umiddelbar nærhet til havnefasiliteter
- Klyngesamarbeid med både ferske og veletablerte næringsaktører
- Søkelys på grønn næringsutvikling
- Unikt fagmiljø med søkelys på grønn konkurransekraft
- Fleksible løsninger for ulike behov

Tofte Næringspark omfattes av tilskuddsordning for organisert nærings- og stedsutvikling som finansieres av Asker kommune og der gründere i Tofte Næringspark har mulighet til å søke husleiestøtte etter gitte regler.

Asker syd har flere næringsparker, der Røyken næringspark med ca. 750 arbeidsplasser og rundt tre mrd. i samlet omsetning er den største. Røyken næringspark skal utvikles videre med pågående felt D samt nye arealer langs E134 i retning Sætre. I denne sammenheng kan også næringsparkene i Holmsbu, Klokkarstua og på Verket nevnes som mulige vekstområder i årene fremover.

2.7.3. Lindum/Oredalen – håndtering av spesialavfall

Lindumkonsernet har virksomhet over store deler av Østlandsområdet rundt Oslofjorden og på Vestlandet og Sørlandet. Lindum/Oredalen har et større anlegg på Tofte. Bedriften har søkelys på å utnytte alle ressursene i avfallet. Avfallshåndtering

[13] I 2019 var det 50 virksomheter med over 100 ansatte i de gamle bygningene og i marinaen.
[14] Statkraft Tofte og flere av bedriftene i næringsparken er medlemmer av nettverket NCCE (tidligere NoWaste!), en bedriftsklynge som jobber for grønn næringsutvikling og en sirkulær økonomi. Klyngen har hovedkontor i Asker og er basert i Viken, Vestfold og Telemark, og jobber med å gi regionen og bedriftene her økt konkurransekraft og flere grønne arbeidsplasser.

handler ikke kun om å bli kvitt et problem, men om å finne løsninger der ressursene i avfallet utnyttes. Bevisstheten rundt avfall og avfallshåndtering er økende.[15]

Oljeforurensede masser blir behandlet biologisk ved naturens egne bakterieflora som bryter ned forurensningen. Massene tilføres strukturmateriale og legges så til modning. Når forurensningsgraden er tilstrekkelig redusert, blir massene forsvarlig lagret på godkjente deponier, uten fare for utslipp. Deponier har en plass i den sirkulære økonomien og er bygget opp med bunntetting og membraner som sørger for at sigevann blir tatt hånd om på en forsvarlig måte på det lokale renseanlegget.[16]

2.7.4. MS Donna – landbasert akvakulturanlegg i Tofte

MS Donna er i gang med et forprosjekt knyttet til et sirkulært landbasert akvakulturanlegg og tilhørende produksjonsanlegg på Tofte. Akvakulturanlegget er ment for kongekrabbe, men er også aktuelt med andre skalldyr og skjell som stillehavsøsters. Anlegget er tenkt sirkulært med bruk av fornybar energi (lokal overskuddsvarme) og rensing og gjenvinning av sjøvann fra Oslofjorden. Det skal i stor grad benyttes krabbeskall (marint avfall) fra egen produksjon og fra industrien. Oppskalering av produksjonen av kraft/buljong som i dag gjøres hos Asker Produkt. Ønsket etablering er nære sjøen og nære tilgang på overskuddsvarme. Forventet antall arbeidsplasser er rundt 10.

2.7.5. Marine Pro – miljøvennlig grønn marina på Tofte

Nylig signerte Vollen Marina en avtale med Marine Pro om å ta i bruk skrogmatter som eliminerer behovet for å påføre bunnstoff på mindre båter. Vollen og Leangbukta blir de første båthavnene som tester ut Slemmestad-selskapets utleietjeneste for skrogmatter. Selskapet har en intensjonsavtale med Grundvik Marina, med ideen om å etablere en Miljøvennlig Grønn Marina og kanskje Bunnstoffri Marina som det er noen av i Sverige. Selskapet vurderer om de kan etablere produksjon/sammenstilling av skrogvaskeanlegg i lokaler på Tofte.

2.7.6. Campus Tofte

Campus Tofte er eid av Hurum Energi, Å-Energi og Vardar har hovedkontor på Tofte. Selskapet har som målsetning å utvikle konkurransedyktig og lønnsom virksomhet og skape nye arbeidsplasser i Asker syd. Selskapet vurderer samarbeid med andre lokale aktører slik at det i fellesskap skapes nye arbeidsplasser. Campus Tofte har sett på muligheter bl.a. innen EL-billading og solenergi. Det er et ønske å bygge opp aktivitet som kan rette seg mot innbyggerne, næringslivet og kommunal virksomhet i Asker kommune. Innenfor digitalisering er det et mål å kunne benytte, samt eventuelt videreutvikle, teknologien og kompetansen som Hurum Energi har fra vannmåling i Smart Liv.

---

[15] Lindum tar imot og behandler store mengder lettere og oljeforurensede masser hvert år. Det er krav om å ta ut prøver av grunnen for å sikre en forsvarlig håndtering av massene. Disse kravene er satt av myndighetene. Forurensede og lettere forurensede masser kan eksempelvis komme fra nedlagte bensinstasjoner, skytebaner, havbunnen eller andre industriområder.

[16] Lindum handterer til sammen 1.000.000 tonn forurensede masser pr. år.

2.8. Mulighetskartlegging for kystbaserte næringer i Oslofjorden

Vista Analyse og Norsk institutt for vannforskning (NIVA) gjennomfører et prosjekt med navn «Mulighetskartlegging for kystbaserte næringer i Oslofjorden» på oppdrag fra Viken fylkeskommune. Formålet er å kartlegge naturgitte næringsmuligheter innenfor marin sektor langs Vikens kyststrekning samt se på hvilke muligheter havet lang Vikens kyststrekning gir.

Prosjektet vil være et viktig virkemiddel og et grunnlag for å skape økt vekst innenfor marine og maritime næringer i Viken fylkeskommune og tilhørende kommuner. Som en del av prosjektet er det gjennomført intervjuer med Asker kommune samt Asker Næringsforening. Konklusjonen er at både marine og maritime næringer har et interessant potensial.[17]

2.9. Aktiviteter i regi av Asker Næringsforening

Asker Næringsforening arbeider med å få på plass en ny organisering av Tofte Handelsstand som skal inkludere flere bedrifter i Tofte.[18] Asker Næringsforening har startet verdiskapningsprogram for bedrifter i området. Prosjektet startet først med i Holmsbu sammen med deler av landbruket i Asker og vil også gjennomføres med bedrifter fra området Sætre. Prosjektet ledes av selskapet Nyli AS i samarbeid med Asker Næringsforening. Det finansieres med BIO midler fra Viken Fylkeskommune.

Asker Næringsforening ser en sterk økning av camping- og bobilturisme. Dette er samtidig som det foregår et generasjonsskifte på bruken av og eierskap til fritidsboliger. Den nye generasjonen reiser mer for aktivitet og opplevelser, og kjøper mer utstyr. turister. Det er viktig for mange bedrifter å posisjonere seg i et marked hvor omstilling kan være avgjørende for å lykkes. Det er derfor viktig at lokalt næringsdrivende synliggjør seg, samt blir kjent med nye målgrupper og deres handlemønstre. Samtidig må bedriftene jobbe mot innbyggere på nye måter.

Tilsvarende kompetansehevingsprogram vil i løpet av 2023 være gjennomført i områdene Holmsbu, Tofte og Sætre. I 2024 vil det starte et nytt prosjekt med mål om å samle disse sentrene i et felles prosjekt, samtidig som det grunnleggende programmet gjennomføres i tilknytning til andre lokalsentre nordover i Asker kommune. I løpet av 2024/2025 er målsettingen å gjennomføre en samling av alle bedrifter i Asker som har gjennomgått programmet for å utvikle handel, service og reiseliv i Asker kommune

2.10. Endringer i ny kommuneplan som kan påvirke næringslivet på Tofte

I forslag til kommuneplanens arealdel for Asker kommune 2023-2035 er mesteparten av planområdet avsatt til næringsvirksomhet.[19] Arealer i sjøen er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, samt til farled. Sør for næringsområdet er områder på land

---

[17] Rapporten ble levert til Viken fylkeskommune fredag 31. mars.

[18] Tidligere har Hurum Næringsråd administrert sentrumsforeningen under navnet Tofte Handelsstand.

[19] Ny kommuneplan legger opp til 6,6 km2 areal til næringsformål, noe som representerer en økning på 1.0 km2 i forhold til dagens kommuneplaner.

avsatt til sentrumsformål, LNFR-områder og småbåthavn. Ny kommuneplan er mer detaljert en gjeldene plan. Byggegrense mot sjø er konsekvent lagt 100 meter fra strandlinjen. Kyststien er regulert på vestsiden av industriområdet. De eldre industribyggene er lagt i hensynsone for kulturmiljø. Forslaget til kommuneplan stiller krav om reguleringsplan.[20]

Det er et sterkt behov for å etablere nye arbeidsplasser sør i kommunen, av hensyn til lokalmiljø og stedsutvikling, og av hensyn til transportsituasjonen med etablering av kortreiste arbeidsplasser og motstrøms pendling. Ny kommuneplan vektlegger derfor satsing på Tofte. Alle næringsområder i kommuneplanen er inndelt etter ABC-prinsippet, noe som innebærer at lokalisering skal ses i sammenheng med transportbehovet.[21] Feltene representerer en verdifull arealreserve for næringsutvikling, med tilgang til havn og fylkesveinettet. Disse næringsfeltene styrker en utvikling hvor rett virksomhet etableres på rett sted. I tillegg er det avsatt næringsområder hvor det tillates å tilrettelegge for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

Kommunen er delt inn i to transportsoner, nord og sør for «nullvekstlinjen for personbiltrafikk». Nord for nullvekstlinjen forutsettes det at næringsplassvekst ikke forårsaker vekst i personbiltrafikken. Sør for nullvekstlinjen, herunder for Tofte, stilles det ikke tilsvarende krav.

2.11. *Pågående og kommende reguleringsplaner*

2.11.1 Områdeplan Tofte sentrum nord, Tofte industriområde Statkraft

Planen legger til rette for etablering og utvikling av industri og næringsvirksomhet på den gamle industritomten nord for Tofte sentrum.[22] Det tilrettelegges blant annet for fremtidig hurtigbåtterminal.

Planen inneholder også ca. 180 nye boliger, friområder og småbåthavn. Planen er sentrert rundt Statkraft sin satsing på bærekraftig grønn industri med produksjon av avansert biodrivstoff på Toft. Statkraft skal være verdensledende på produksjon av andregenerasjons biodrivstoff. Dette er en høyteknologisk satsning som skal bidra til å skape et miljø for bærekraftig industri og næring på Tofte.

I ringvirkningsanalysen for områdeplanen angis det at anlegget for avansert biodrivstoff vil kunne gi et betydelig antall arbeidsplasser, alt ettersom hvor mange produksjonslinjer som etableres. Videre anslås det at produksjonen av avansert biodrivstoff kan føre til mellom 17 og 24 ytterligere indirekte arbeidsplasser i Hurum.

---

[20] Ny kommuneplan for Asker kommune 2022 - 2034 | Asker kommune

[21] Det er B-områder (feltnavn NB1 og 2) som foreslås lokalisert på Tofte med god tilgang til hovedveinettet. Felt NB1(27 daa i areal) ligger i direkte tilknytning til Tofte sentrum. Felt NB2 (900 daa i areal) består av både industriområdet Statkraft og tilliggende areal er lagt inn for å sikre en helhetlig tettstedsutvikling på Tofte.

[22] Planen omfatter 180 000m2 brutto BRA industri, ca. 60 000m2 næring, samt ca. 5 000m2 utadrettet virksomhet i form av servering, forretning, m.m.

Ringvirkningsanalysen fremholder at det kan oppstå ytterlige ringvirkninger av denne etableringen på tofte, blant annet har flere forskningsmiljøer vist interesse for å etablere seg i nærheten av produksjonsanlegget.[23]

2.11.2. Tofte Strand og Marmorveien

Området legger til rette for bolig, forretning, hotell, galleri og bevertning. I tillegg kommer kyst-/formidlings-sti, utfartsparkering, museum, gjestehavn og molo med faste plasser. I planen for Tofte Strand foreslås det at Hurum brygge opparbeides med boligbebyggelse, næring, hotellvirksomhet som knyttet sammen rundt et felles torg sammen med annen maritime funksjoner. Ny molo skal etableres med faste båtplasser og slipp.

Marmorveien skal gjennom en omregulering til en permanent plassering for polarskuta Maud i et eget museumsbygg hvor havneområdet rundt museumsområdet ønskes utvikles til et museums- og kultursenter sammen med boligutvikling og utfartsparkering for Kyst/formidlings-sti og gjestehavn for tilreisende.

2.12. Pågående arbeid/fremtidige planer for å utvikle Tofte

Området TO 5-7 på Sagene er i boligbyggeprogrammet som følger av ny Kommuneplanens arealdel 2023-2035 oppført med et samlet boligtall på 400 for perioden 2027-2040. Dette vil sikre boligutvikling i sammenheng med lokal næringsvirksomhet på Tofte.

Andre fremtidige planer inkluderer utvikling av næringsarealet til Statskog Glomma AS (NB2) nord for Områdereguleringsplan for Tofte og utvidelse av næringsarealet industriområde Kana (Maxbo) - (NB1) som ligger om lag 8 km fra Tofte Sentrum.

2.13. Samferdselsplanlegging og parkering i Tofte/Asker syd

Temaplan for samferdsel og mobilitet er under arbeid.[24] I kunnskapsgrunnlaget jobber det med å samle informasjon og oversikt over eksisterende tilbud og behov.

2.13.1. Innfarts- og utfartsparkering

Innfartsparkering er et viktig grep for å øke andel kollektivreisende. Det er viktig her å både se på hvor mange parkeringsplasser det er behov for, samt hvor innfartsparkeringene bør lokaliseres. Når det gjelder utfartsparkeringene er det viktig å vurdere behov for å tilrettelegge for renovasjon, toalett, sykkelstativ og tilgangspunkt for padling. Samarbeid med grunneiere/næring er vesentlig.

I Plan for friluftslivets ferdselsårer vil det bli vektlagt å merke fra bussholdeplasser og opp til start turstier/utfartsområder/strender etc. God skilting til friluftslivsområder vektlegges. Etablering av båtplasser krever opplag og parkering. Flere hytter krever ofte flere båtplasser.

---

[23] Se også Silva Green Fuel DA sine egne anslag om antall arbeidsplasser dersom det bygges et fullskala-anlegg i Tofte.

[24] Planen skal er planlagt førstegangsbehandlet i Formannskapet 20.06.23.

Preisserstranda/Sandbukta står øverst på listen av de friluftsområdene som ligger langs Asker-kysten klassifisert med aller høyest verdi og her arbeides det med løsninger for parkering, toaletter og servicefunksjoner. Det er også behov for å se på utfartsparkering i forbindelse med Sagene- utbyggingen. Filtvet kyststi og Holmsbu er også på listen over områder som det drøftes utbedringer knyttet til.

2.13.2. Kollektivtilbud i Asker syd

Buss- og båt-tilbudet i kommunen, finansieres av Ruter kollektivselskap, som igjen er heleid av Oslo og Viken fylkeskommune (Fra 2024 Akershus fylkeskommune). Ruter planlegger, samordner, bestiller og markedsfører kollektivtrafikken i Asker. All transport utføres av ulike operatørselskaper som kjører på kontrakt for Ruter. Asker kommune har ansvaret for brygger og bussholdeplasser på det kommunale veinettet. For skoletrafikken er det ofte et delt ansvar og samarbeid mellom kommunen og fylket. I tilbudet ellers, er Asker kommune i dialog med Ruter, knyttet til alle ansvarsområdene til Ruter. Partene har jevnlig dialog. f.eks. gjennom samarbeid om løsning med ny brygge på Slemmestad, som etter planen skal stå ferdig i 2024.

Da Ruter la om rutetilbudet i 2020, var Asker kommune delaktig i å få på plass rute 260 Hyggen – Slemmestad – Asker sentrum, som var den første direktelinjen fra mange steder i gamle Røyken kommune til Asker sentrum. Den er foreløpig bare en rushtidsrute, men kommunen søker å påvirke til at dette er en rute å satse på, av hensyn til videre utvikling av Slemmestad og denne korridoren som i dag mangler et direktetilbud til Asker sentrum.

Etter koronapandemien har Ruter hatt en betydelig inntektssvikt, og mener det ikke er mulig å øke tilbudet. For å få et bedre tilbud må, ifølge Ruter, Viken (Akershus) fylkeskommune og Oslo øke bevilgning til Ruter, Asker kommune må tilby seg å delfinansiere tilbud, flere må reise kollektivt, slik at inntektene til Ruter øker eller det må gjøres en omprioritering eller redusere tilbud et annet sted.

2.14. E134 Oslofjordforbindelsen og E134 Dagslett til E18 i Lier (Viker-alternativet)

I proposisjonen som lå til grunn for byggingen av Oslofjordforbindelsen, lå det som en forutsetning at strekningen skulle bygges ut i takt med trafikkutviklingen. Byggingen ble derfor planlagt gjennomført i to byggetrinn. Første byggetrinn av Oslofjordtunnelen ble åpnet i 2000. Første driftsår var årsdøgntrafikken (ÅDT) 3930 kjøretøy. I 2021 hadde trafikken økt til 9000 kjøretøyer ÅDT.

Oslofjordforbindelsen er stengt 10 % av tiden. Dette skaper stor usikkerhet for brukere og næringsliv. Ifølge Statens vegvesen vil oppetiden økes fra dagens 90 til 99 % når det andre tunnelløpet står ferdig. Oslofjordforbindelsen trinn 2 står øverst på Statens vegvesens «20-punkts liste» over de høyest prioriterte veiprosjekter i landet. Statens vegvesen jobber med å forberede anlegget. Eiendommer innløses, mottak av steinmasser forberedes. Asker kommune har regulert mottak for steinmasser på Storsand.

Prosjektet skulle etter planen stått ferdig etter ca. 2028/29. Anleggsstart ble utsatt etter budsjettbehandlingen i Stortinget i 2022. Det er ikke budsjettmidler i 2023, og prosjektet utsettes antakelig i minst to år.

2.15. E134 Dagslett til E18 i Lier

E134 går gjennom tettbebyggelsen i Asker og Lier. Dagens to-felts vei er bygget for 12.500 kjøretøy ÅDT. I dag går det over 20.000 biler på veien hver dag, tett på fotgjengere og bolighus.[25] Kommunedelplan for E134, strekningen Dagslett til E18 ble vedtatt i Lier og Asker kommuner i fjor høst. Viker alternativet ble vedtatt, som er en lang tunnel fra Daueruddalen nesten frem til E18 i Lier. Imidlertid ble også planleggingsbudsjettet til Statens vegvesen redusert i fjor. Vegvesenet orienterte kommunene om status i reguleringsarbeidet tidligere i vinter, med beskjed om forsinkelser. Per nå er det usikkert om Statens vegvesen får midler i 2023 til å forsere varslet forsinkelse.

E134 inngår i neste revisjon av nasjonal transportplan (NTP 2025-2036). Statens vegvesen fremmet sine innspill til NTP like før påske 2023. Her er E134 Oslofjordtunnelen fortsatt prioritert på 1. plass nasjonalt, og E134 Dagslett-E18 ligger på 11. plass. Oslofjordforbindelsen anbefales for gjennomføring i første seksårsperiode av NTP. Dagslett-E18 anbefales også innenfor den første seksårsperioden, men tiltaket krever en utvidet økonomisk ramme for NTP.[26]

2.16. Andre kommunale prosjekter og infrastrukturtiltak

Det pågår et arbeid med å utrede havn og fremtidig anløpssted for hurtigbåt, sommerbåt og frakt av råvarer til ny industrivirksomhet. Viktig offentlig infrastruktur som ny brannstasjon, innbyggertorg og rehabilitering av samfunnshuset er gjennomført eller under arbeid. Asker syd har også fått en stør ny arbeidsplass gjennom åpningen av nytt sykehjem med over 120 arbeidsplasser på Filtvet.

2.17. Innbyggermedvirkning og medborgerskap i Tofte

Tofte innbyggertorg bidrar til at innbyggerne i Asker syd aldri har hatt kortere vei til førstelinjetjeneste i kommunen. Dette verdsettes høyt i lokalsamfunnet. Innbyggertorget bidrar som positiv møteplass og informasjonssenter for innbyggere, lag, foreninger, næringsliv og andre kommunale virksomheter. Tofte innbyggertorg åpnet sine dører 02.01.2020 og var det første innbyggertorget som åpnet etter kommunesammenslåingen. Torget fungerer som bindeledd og møteplass mellom ulike aktører, både private og offentlige og de ansatte med lokal tilhørighet, engasjement og kunnskap er viktig.

Innbyggertorget er blant annet i tett dialog med Hurum bo -og omsorgssenter, Tofte Fremad idrettsforening, Tofte vel, Statkraft i tillegg til mange andre aktører (privat og næring). Dette gir god oversikt og virker positivt inn på frivillighetsarbeid og

---

[25] Det har inntruffet 41 personskadeulykker, med 56 personskader, hvorav syv hardt skadde, på strekningen de siste 10 år. På flere strekninger er E134 derfor skiltet med 40 km/t.
[26] NTP-prosessen ligger ved publisering av denne saken i samferdselsdepartementet.

tettstedsengasjement. En god tettstedsutvikling er i tillegg til fagfolk og politikere avhengig av ildsjeler og engasjerte innbyggere. Tofte lokalsamfunnutvalg er i denne gruppen, og har hatt og har en viktig rolle i nærmiljøet. Lokalsamfunnsutvalget har hatt samarbeid med Statkraft og andre deler av kommunen i utviklingen av Tofte.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Bærekraftige og inkluderende tettsteder med et økonomisk lønnsomt næringsliv er relevant for alle de tre bærekrafts dimensjonene; sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Innbyggermedvirkning og samskaping i utviklingen av eget lokalmiljø gir eierskap og en følelse av tilhørighet. Lokalsamfunnsutvalget, næringslivet, lag og foreninger på Tofte er aktivt med i den utviklingen som nå skjer i denne delen av kommunen.

Lokale arbeidsplasser er viktig for den enkelte innbygger, men også viktig for en økonomisk bærekraftig kommune. Det skaper trivsel, aktivitet, tiltrekker seg ulik kompetanse og nye innbyggere så vel som andre næringsaktører. I tillegg skaper lokale arbeidsplasser mindre behov for utpendling og reduserer bruk av privatbil. Det er dermed en stor miljøgevinst i å etablere lokale arbeidsplasser på Tofte. Miljømessig bærekraft er også viktig gjennom vern av lokale kulturminner og naturskatter. Balanse mellom vekst og vern er sentralt i kommuneplanens arealdel som er under arbeid.

4. Tidligere behandling

Saken har ikke vært behandlet tidligere.

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vil innledningsvis gi en honnør til alle gode krefter som sammen arbeider for å videreføre og videreutvikle det flotte lokalsamfunnet Tofte representerer. Tofte er i dag et av kommunens ni lokalsentre med et distinkt særpreg og har et stort potensial for å utvikles videre, både med flere innbyggere og flere ulike bedrifter og initiativer.

Kommunestyret har vedtatt en strategisk temaplan for næring som har til hensikt å identifisere muligheter, utfordringer og nye strategier for en bærekraftig næringsutvikling, økt verdiskapning og flere nye lokale arbeidsplasser i hele kommunen. Næringsplanen ser kommunen som en helhet, opp mot regionale, nasjonale og internasjonale partnere, incentiver, rammebetingelser og nye markeder. Det er viktige å forstå, planlegge og utvikle en bærekraftig næringsutvikling i en slik helhetlig kontekst.

Denne sakens fyldige gjennomgang av aktiviteter knyttet til tettstedsutvikling og næringsutvikling i Tofte/Asker syd viser at det er en stor satsing på denne delen av

kommunen og mange tiltak som bygger opp under lokal arbeidsplassvekst, nye boliger, opplevelsesnæringer og næringsvekst innen ulike spennende bransjer. Asker kommune vil gjennom de tiltak som her er listet opp fortsette å utvikle Tofteområdet, til det beste for de som bor der i dag og for fremtidige innbyggere, besøkende og næringsetableringer.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/05129

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	79/23

Orientering om tilrettelegging for næringsliv og tettstedsutvikling i Tofte/Asker syd.

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 79/23

Behandling

Næringssjef Asbjørn Flo innledet til saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Gjennomgangen av arbeidet med å legge til rette for næringsliv og tettstedsutvikling i Tofte og i Asker syd, tas til orientering.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/05709-2

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
02.05.2023

Høring: Næringspolitisk posisjonsnotat for Osloregionen - Asker kommunes høringssvar

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommunes høringsuttalelse til Osloregionens næringspolitiske posisjonsnotat vedtas

1. Sammendrag og konklusjon

Asker kommune deltar i Osloregionen IPR som er et interkommunalt politisk råd bestående av 64 aktører i Osloregionen. Osloregionen IPR har bedt om innspill til sitt næringspolitiske posisjonsnotat. Asker kommunes høringsuttalelse er vedlagt denne saken. Den fokuserer blant annet på at Osloregionen må arbeide for bedre transportløsninger som Asker er helt avhengig av for å kunne ha en bolig- og næringsvekst samt flere arbeidstakere med relevant yrkesfaglig utdannelse og et samarbeid mellom privat og offentlig sektor om gode digitale løsninger for fremtiden.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Osloregionen interkommunalt politisk råd (IPR) er et strategisk samarbeid som består av 64 kommuner inkludert Oslo kommune. Osloregionen jobber for at hele hovedstadsregionen skal være en bærekraftig og internasjonalt konkurransedyktig

region.[1] Asker kommune er medlem av Osloregionen og deltar blant annet i arbeidet i faggruppe for næringssamarbeid.

Osloregionens innsatsområder er:

- Areal, transport, mobilitet og logistikk
- Klima og miljø
- Konkurransekraft og attraktivitet

Osloregionen IPRs næringspolitiske posisjonsnotat
På tross av at næringspolitikk har vært et viktig innsatsområde for Osloregionen IPR i mange år, har samarbeidet frem til nå ikke hatt en felles politisk plattform på dette området, i motsetning til bl.a. areal- og transport og klima og miljø. De siste årene har interessepolitisk arbeid fått større betydning i Osloregionen IPR. For at Osloregionen skal kunne ta en aktiv rolle i interessepolitiske spørsmål, er det viktig å sørge for forankring av sentrale politiske posisjoner.

Denne høringen handler derfor om å gi innspill til et næringspolitisk posisjonsnotat Osloregionen IPR har utarbeidet. Høringsfristen er 10.05.23. Notatet er et overordnet policynotat som beskriver politiske utfordringer og ambisjoner på utvalgte områder. Notatet er utarbeidet av sekretariatet i Osloregionen IPR og har i tillegg vært til behandling i Osloregionens faggruppe for næringssamarbeid 16.03.23. Notatet peker på utfordringer som bør adresseres av kommunene, fylkeskommuner og staten, ofte i et samarbeid på tvers av forvaltningsnivåer og – grenser.

Regjeringen lanserte i 2022 et veikart for grønt industriløft. Osloregionen skal i 2023 tydeliggjøre hvilken rolle næringslivet i Osloregionen kan spille for å innfri målene i veikartet. En utfordring er at Osloregionens sterke næringer ofte er mindre kjent enn i andre landsdeler. Dette taler for å fremme kunnskap om Osloregionens næringsmiljøer, både i regionen, nasjonalt og internasjonalt.

Hovedproblemstillinger i posisjonsnotatet er: 1. Tilgang på energi og nettkapasitet 2. Et effektivt og miljøvennlig transportsystem 3. Tilgang til kompetanse 4. Tilrettelegging for kunnskapsbasert innovasjon 5. Digitalisering 6. Sirkulærøkonomi og bærekraftige løsninger.[2]

Asker kommunes høringsuttalelse
Asker kommune støtter i all hovedsak utvalget av de seks utfordringene som de mest vesentlige for Osloregionen å sette søkelys på i sitt interessepolitiske arbeid. Asker kommune skulle imidlertid sett disse mer utdypet allerede nå slik at politikken kom tydeligere frem. Kommunen gir sine korte innspill til hver av de seks utfordringene.

---

[1] Bli kjent med Osloregionen - Osloregionen
[2] Se vedlegg 2 for notatet i sin helhet.

1. Tilgang på energi og nettkapasitet

Ved overgang til det grønne skiftet og med verdensutsikter til at mer industri igjen må etableres i Norge for sikker leveranse, forutsigbarhet og stabilitet, må energitilgang og nettkapasitet økes i Osloregionen. Her blir det viktig at nettselskapene ser sine planer i sammenheng med kommunenes arealplaner og at det samarbeides bedre om utbygging og prioritering av kraftressurser.

Eksempelvis har det for Asker kommunes del vært henvendelser og vurderinger omkring mulig etablering av datalagring på Tofte, batterifabrikk på Klokkarstua og gjenvinningsindustri som del av sirkulærøkonomien. Slike etableringer ville både kreve mye kraft, men også toveis kraftfremføring.

2. Et effektivt og miljøvennlig transportsystem

Asker kommune mener dette er et sentralt punkt for å lykkes med en bærekraftig næringsutvikling i vår region. Samordnet areal- og transportplanlegging var en viktig drivkraft for kommunesammenslåingen som førte til etablering av Asker kommune i 2020. For Asker kommune er det av stor viktighet at planene for E18 gjennomføres, at det ikke blir forsinkelser i bygging av et nytt tunnelløp i Oslofjordtunellen og at E134 Vikeralternativet gjennomføres som forutsatt.

Kommunen er ikke selv samferdselsmyndighet og har derfor kontinuerlig dialog med aktører som Vy, Ruter, BaneNor og andre. Osloregionen må være en viktig pådriver for å støtte kommunens behov for gode samferdselsløsninger og bedre kollektivtilbud som både bidrar til mindre bruk av privatbil, enklere forhold for næringslivet og mer miljøvennlig varelogistikk. For Asker kommune er en effektiv og pålitelig jernbane er avgjørende for mobiliteten av arbeidskraft i Osloregionen, og for kommunens attraktivitet som bo- og næringsetableringskommune.

3. Tilgang til kompetanse

Asker kommune opplever at en del bedrifter har utfordringer med å rekruttere arbeidstakere med den rette kompetansen. Dette gjelder både fagarbeidere og med de høyskole- og universitetsutdanning. Uten den rette arbeidskraften vil bedriftene ikke oppnå ønsket produksjon og/eller nødvendig utvikling. Osloregionen må derfor legge press på utdanningsmyndighetene og fylkeskommunene for å planlegge et utdanningssystem som utdanner den arbeidskraften næringslivet så vel som offentlig sektor har behov for.

Asker kommune har en lav andel ungdom som tar fagutdanning. For enkelte bransjer er kommunen avhengig av innvandring/ utenlandsk arbeidskraft for å opprettholde lokale tilbud. Det er derfor viktig å stimulere til og understøtte at flere i vår region tar fagutdanning.

I høringsnotatet adresseres behovet for å sette Osloregionen og Norge sterkere på kartet i konkurranse med andre europeiske konkurrenter. Arbeidet bør gjennomføres i regionale nettverk og samarbeid, slik som Osloregionen er et eksempel på. Staten bør ta et større ansvar for å bidra her og Osloregionen står sterkere i påvirkningsarbeidet enn den enkelte kommune.

Asker kommune har selv tatt flere initiativ til at de som har utfordringer med å komme inn i ordinært arbeidsliv gjøres bedre i stand til å bruke sin arbeidsevne. Her er funnet gode samarbeidsformer mellom nyetablerte bedrifter, eksisterende næringsliv, virkemiddelapparatet og kommunen. Asker kommune deler gjerne erfaringer med resten av Osloregionen om det er interesse for det.

Det trengs imidlertid bedre varige statlige løsninger og støtteordninger for at en del arbeidstakere over tid skal bidra inn i arbeidslivet. Sosial og jobbmessig inkludering av innvandrere og flyktninger er et eksempel. Alternativet for noen av disse arbeidstakerne er ofte er utenforskap, som i all hovedsak må bekostes av staten gjennom NAV uten at arbeidskraften blir nyttiggjort. Osloregionen og staten har felles interesse i å finne gode løsninger og støtteordninger for å sikre både økonomisk og sosial bærekraft for samfunnet og den enkelte.

4. Tilrettelegging for kunnskapsbasert innovasjon

Asker kommune legger nå til rette for at bedrifter kan søke tilskudd til innovative tiltak og prosjekter gjennom et næringsutviklingsfond. Det forutsettes at støtten er utløsende for midler fra offentlige tilsvarende støtteordninger hos Innovasjon Norge eller andre, og at søkere bidrar med en betydelig egeninnsats. Kommunen har også opprettet en ordning der gründere i noen utvalgte co-working/næringsparker med faglig innhold kan få kommunal husleiestøtte de første to årene av sin etablering.

Asker og Bærum kommuner ser nytten av felles bruk av regionale næringshager og forskningsmiljøer for å stimulere til innovasjon, og nyskapning, og ønsker Siva samfinansiering fra det statlige virkemiddelapparatet. Det tas derfor skritt for ytterligere samarbeid mellom kommunene for drift av en felles Etablerertjeneste.

Asker kommune mener Osloregionen må bidra til at nasjonale virkemidler hos blant annet Siva[3] og Innovasjon Norge i større grad vektlegger å støtte de næringsmiljøene og det potensialet som finnes i Osloregionen. Felles styrking av by og land i nasjonal næringspolitikk vil medføre at en gjør hverandre gode.

5. Digitalisering

---

[3] Siva – Selskapet for industrivekst – er et statlig foretak som utvikler, eier og finansierer en nasjonal infrastruktur for innovasjon og næringsutvikling bestående av inkubatorer, næringshager, katapult-sentre, innovasjonsselskaper, samt innovasjonssentre og industribygg.

I møte med bedrifter fra alle bransjer gis det utrykk for et økt behov for digital kompetanse. De yngste arbeidstakerne er gjerne de som tar i bruk ny teknologi først, men disse er avhengig av eldre, erfarne arbeidstagere for å sette teknologien inn i de rette rammebetingelser for lønnsomme markedsområder og produksjon.
Asker kommune skal gjennom Senter for Innovasjon og Læring (SEIL) og sammen med næringslivet, bidra til digitalisering og en smartere kommune. Eksempler på dette er å sette hydrogenteknologien på kartet, arbeide sammen med energiteknologi som for eksempel solcelleparker og kobling til Ungt Entreprenørskap.

Digital transformasjon og smart bruk av teknologi er drivere og/eller muliggjørere for alle kommunens tjenesteområder. Ved aktivt samarbeide med næringslivet skal tjenesteområdene ta i bruk de muligheter som digitalisering og smart bruk av teknologi gir, slik at det blir viktige bidrag for å møte fremtidens utfordringer i innovativ tjeneste- og samfunnsutvikling. Det er høye forventninger til at riktig bruk av digital teknologi vil bidra til å løse overordnede utfordringer i kommunen.

Asker kommune, i likhet med flere kommuner i Osloregionen, står overfor flere utfordringer fremover som redusert økonomisk handlingsrom, store klimautfordringer og demografiendringer med flere eldre og trolig redusert arbeidsstyrke. Demokrati og tillit er under press både globalt, nasjonalt og lokalt. Økte forventninger til at det offentlige raskt etablerer innovative løsninger står i kontrast til forventninger om et helhetlig, sikkert og teknologisk fundament. Økende grad av digitalisering kan gå på bekostning av inkludering og likeverdige tjenester for de som av ulike årsaker ikke benytter digitale løsninger. Asker kommune mener derfor at det kan være mer å hente med et tettere samarbeid mellom det offentlige og det private innen digitalisering.

6. Sirkulærøkonomi og bærekraftige løsninger

Asker kommune er både en tilrettelegger og på noen områder også en aktør. Asker kommune er en direkte utøver (sammen med andre) når det gjelder f.eks. VEAS (håndtering av organisk avfall), oppføring av nye skolebygg (FutureBuilt), målsetting om 65 % ombruk av kommunalt innhentet avfall, etablering av et kommersielt kjøpesenter med ombruksvarer og reparasjoner, ombruksfestival, vertskap for den store sirkulærkonferansen i mai 2023, eneste kommune i Norge med pilot i EU-prosjektet CCRI, fossilfrie byggeplasser og satsning på sirkulært gründerskap gjennom RE Gründerskap.

Dette er eksempler som vi mener det kan være relevant for Osloregionen å bruke i sitt interessepolitiske arbeid. På det sirkulære området er det offentliges rolle nå er svært viktig og her må Osloregionen dytte på for større statlig engasjement og ansvar.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Et bærekraftig næringsliv med fremgang og vekst er avgjørende for at Asker kommune skal opprettholde og finansiere gode og velfungerende lokalsamfunn. Privat og offentlig sektor må innrette seg mot et samfunn med global konkurransedyktighet, grønn vekst og lave utslipp. Grønn vekst er økning i den typen økonomisk verdiskaping som gir lavere samlede miljøbelastninger.

FNs bærekraftsmål deles inn i tre dimensjoner; økonomisk bærekraft, sosial bærekraft og miljømessig bærekraft. For Asker kommune er det viktig at også Osloregionen fremmer alle disse tre dimensjonene i sitt arbeid og de er gjennomgående vektlagt i Asker kommunes høringsuttalelse.

Et velfungerende næringsliv er viktig for å sikre kommunen inntekter som kan gi innbyggerne de velferdstilbud de har behov for i fremtiden. For å sikre økonomisk bærekraftig innovasjon og effektivitet i tjenesteutviklingen er kommunen avhengig av et godt samarbeid med næringslivsaktører som er i forkant i de sektorene der kommunen har behov for kjøp av varer og tjenester. Det er avgjørende at Asker oppfattes som en attraktiv kommune å etablere seg og investere i. Dette vil gi attraktive og varierte arbeidsplasser innen ulike bransjer som sikrer innbyggerne i hele kommunen egnet arbeid. Høy sysselsetting bidrar til høyere skatteinngang og lavere utgifter for kommunen.

4. Tidligere behandling

Saken er ikke behandlet tidligere.

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener samarbeidet i Osloregionen er av stor viktighet og anbefaler at vedlagte høringsuttalelse vedtas. Asker kommune vil fortsette å bidra inn i det regionale samarbeidet basert på våre erfaringer, vårt fokus på alle de tre bærekraftsdimensjonene, våre strategiske mål fra blant annet temaplan for næring og temaplan for digitalisering og vårt operative næringspolitiske arbeid.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Næringspolitisk posisjonsnotat til høring
Høringssvar Osloregionens næringspolitiske posisjonsnotat

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/05709

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	80/23

Høring: Næringspolitisk posisjonsnotat for Osloregionen - Asker kommunes høringssvar

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 80/23

Behandling

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag:

Tillegg:

• *Det viktigste for Asker og hele Osloregionen er økt felles innsats for at flere kan gå, sykle eller ta kollektiv transport (buss, miljøvennlig båt, bane) og et stort fokus på sirkulær økonomi både innen utdanning, virkemiddelapparatet, kunnskap/innovasjon og næringsliv.*

Endringer i Askers høringssvar Punkt 2:

• *stryke "at planene for E18 gjennomføres"*
• *legge til "nedskalert" slik at det lyder: ... og at E134 "nedskalert" Vikeralternativet gjennomføres ...*

Marianne Riis Rasmussen (A) fremmet følgende forslag:

Tillegg under pkt 2:
Som et siste avsnitt i teksten Et effektivt og miljøvennlig transportsystem, legges til:

«For Asker kommune er utvidelse av båttransport/kollektivtilbud på Oslofjorden av stor betydning. Kommunen har lagt til rette for økt frekvens og for bruk av miljøvennlige båter.»

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fremmet av Matt fikk 2 stemmer (MDG,SV), og falt.

Forslaget fremmet av Riis Rasmussen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommunes høringsuttalelse til Osloregionens næringspolitiske posisjonsnotat vedtas, med følgende kommentar:

   Som et siste avsnitt i teksten Et effektivt og miljøvennlig transportsystem, legges til:

   «For Asker kommune er utvidelse av båttransport/kollektivtilbud på Oslofjorden av stor betydning. Kommunen har lagt til rette for økt frekvens og for bruk av miljøvennlige båter.»

Osloregionens næringspolitiske posisjonsnotat

– Asker kommunes høringsuttalelse

Asker kommune mener det næringspolitiske posisjonsnotatet er et godt utgangspunkt for Osloregionenes interessepolitiske arbeid på vegne medlemmene. Asker kommune støtter utvalget av seks hovedutfordringer for næringslivet i regionen og vår høringsuttalelse vil kommentere på disse utfordringene. Det blir viktig med prioritering og konkretisering av tiltak slik at vi får ut effekter av det regionale samarbeidet rundt de seks utfordringsområdene i notatet. For Asker og Bærum kommuner spesielt vil vi også vise til rapport 5/2022 fra Menon Economics om Mulighetsrommet for Vikens næringsliv etter korona, der de spesielle fortrinnene for vår region er fremhevet.

1. **Tilgang på energi og nettkapasitet**

Ved overgang til det grønne skiftet og med verdensutsikter til at mer industri igjen må etableres i Norge for sikker leveranse, forutsigbarhet og stabilitet, må energitilgang og nettkapasitet økes i Osloregionen. Her blir det viktig at nettselskapene ser sine planer i sammenheng med kommunenes arealplaner og at det samarbeides bedre om utbygging og prioritering av kraftressurser.

Eksempelvis har det for Asker kommunes del vært henvendelser og vurderinger omkring mulig etablering av datalagring på Tofte, batterifabrikk på Klokkarstua og gjenvinningsindustri som del av sirkulærøkonomien. Slike etableringer ville både kreve mye kraft, men også toveis kraftfremføring.

2. **Et effektivt og miljøvennlig transportsystem**

Asker kommune mener dette er et sentralt punkt for å lykkes med en bærekraftig næringsutvikling i vår region. Samordnet areal- og transportplanlegging var en viktig drivkraft for kommunesammenslåingen som førte til etablering av Asker kommune i 2020. For Asker kommune er det av stor viktighet at planene for E18 gjennomføres, at det ikke blir forsinkelser i bygging av et nytt tunnelløp i Oslofjordtunellen og at E134 Vikeralternativet gjennomføres som forutsatt.

Kommunen er ikke selv samferdselsmyndighet og har derfor kontinuerlig dialog med aktører som Vy, Ruter, bane Nor og andre. Osloregionen må være en viktig pådriver for å støtte kommunens behov for gode samferdselsløsninger og bedre kollektivtilbud som både bidrar til mindre bruk av privatbil, enklere forhold for næringslivet og mer miljøvennlig varelogistikk. For Asker kommune er en effektiv og pålitelig jernbane er avgjørende for mobiliteten av arbeidskraft i Osloregionen, og for kommunens attraktivitet som bo- og næringsetableringskommune.

3. **Tilgang til kompetanse**

Asker kommune opplever at en del bedrifter har utfordringer med å rekruttere arbeidstakere med den rette kompetansen. Dette gjelder både fagarbeidere og med de høyskole- og universitetsutdanning. Uten den rette arbeidskraften vil bedriftene ikke oppnå ønsket produksjon og/eller nødvendig utvikling. Osloregionen må derfor legge press på utdanningsmyndighetene og fylkeskommunene for å planlegge et

utdanningssystem som utdanner den arbeidskraften næringslivet så vel som offentlig sektor har behov for.

Asker kommune har en lav andel ungdom som tar fagutdanning. For enkelte bransjer er kommunen avhengig av innvandring/ utenlandsk arbeidskraft for å opprettholde lokale tilbud. Det er derfor viktig å stimulere til og understøtte at flere i vår region tar fagutdanning.

I høringsnotatet adresseres behovet for å sette Osloregionen og Norge sterkere på kartet i konkurranse med andre europeiske konkurrenter. Arbeidet bør gjennomføres i regionale nettverk og samarbeid, slik som Osloregionen er et eksempel på. Staten bør ta et større ansvar for å bidra her og Osloregionen står sterkere i påvirkningsarbeidet enn den enkelte kommune.

Asker kommune har selv tatt flere initiativ til at de som har utfordringer med å komme inn i ordinært arbeidsliv gjøres bedre i stand til å bruke sin arbeidsevne. Her er funnet gode samarbeidsformer mellom nyetablerte bedrifter, eksisterende næringsliv, virkemiddelapparatet og kommunen. Asker kommune deler gjerne erfaringer med resten av Osloregionen om det er interesse for det.

Det trengs imidlertid bedre varige statlige løsninger og støtteordninger for at en del arbeidstakere over tid skal bidra inn i arbeidslivet. Sosial og jobbmessig inkludering av innvandrere og flyktninger er et eksempel. Alternativet for noen av disse arbeidstakerne er ofte er utenforskap, som i all hovedsak må bekostes av staten gjennom NAV uten at arbeidskraften blir nyttiggjort. Osloregionen og staten har felles interesse i å finne gode løsninger og støtteordninger for å sikre både økonomisk og sosial bærekraft for samfunnet og den enkelte.

4. Tilrettelegging for kunnskapsbasert innovasjon

Asker kommune legger nå til rette for at bedrifter kan søke tilskudd til innovative tiltak og prosjekter gjennom et næringsutviklingsfond. Det forutsettes at støtten er utløsende for midler fra offentlige tilsvarende støtteordninger hos Innovasjon Norge eller andre, og at søkere bidrar med en betydelig egeninnsats. Kommunen har også opprettet en ordning der gründere i noen utvalgte co-working/næringsparker med faglig innhold kan få kommunal husleiestøtte de første to årene av sin etablering.

Asker og Bærum kommuner ser nytten av felles bruk av regionale næringshager og forskningsmiljøer for å stimulere til innovasjon, og nyskapning, og ønsker SIVA samfinansiering fra det statlige virkemiddelapparatet. Det tas derfor skritt for ytterligere samarbeid mellom kommunene for drift av en felles Etablerertjeneste.

Asker kommune mener Osloregionen må bidra til at nasjonale virkemidler hos blant annet SIVA og Innovasjon Norge i større grad vektlegger å støtte de næringsmiljøene og det potensialet som finnes i Osloregionen. Felles styrking av by og land i nasjonal næringspolitikk vil medføre at en gjør hverandre gode.

5. Digitalisering

I møte med bedrifter fra alle bransjer gis det utrykk for et økt behov for digital kompetanse. De yngste arbeidstakerne er gjerne de som tar i bruk ny teknologi først,

men disse er avhengig av eldre, erfarne arbeidstagere for å sette teknologien inn i de rette rammebetingelser for lønnsomme markedsområder og produksjon.
Asker kommune skal gjennom Senter for Innovasjon og Læring (SEIL) og sammen med næringslivet bidra til digitalisering og en smartere kommune. Eksempler på dette er å sette hydrogenteknologien på kartet, arbeide sammen med energiteknologi som for eksempel solcelleparker og kobling til Ungt Entreprenørskap.

Digital transformasjon og smart bruk av teknologi er drivere og/eller muliggjørere for alle kommunens tjenesteområder. Ved aktivt samarbeide med næringslivet skal tjenesteområdene ta i bruk de muligheter som digitalisering og smart bruk av teknologi gir, slik at det blir viktige bidrag for å møte fremtidens utfordringer i innovativ tjeneste- og samfunnsutvikling. Det er høye forventninger til at riktig bruk av digital teknologi vil bidra til å løse overordnede utfordringer i kommunen.

Asker kommune, i likhet med flere kommuner i Osloregionen, står overfor flere utfordringer fremover som redusert økonomisk handlingsrom, store klimautfordringer og demografiendringer med flere eldre og trolig redusert arbeidsstyrke. Demokrati og tillit er under press både globalt, nasjonalt og lokalt. Økte forventninger til at det offentlige raskt etablerer innovative løsninger står i kontrast til forventninger om et helhetlig, sikkert og teknologisk fundament. Økende grad av digitalisering kan gå på bekostning av inkludering og likeverdige tjenester for de som av ulike årsaker ikke benytter digitale løsninger.

Asker kommune mener derfor at det kan være mer å hente med et tettere samarbeid mellom det offentlige og det private innen digitalisering. Eksempler kan være OFU, FoU, anskaffelser av utstyr, drift og ikke minst samarbeid på ledelsessiden.

6. Sirkulærøkonomi og bærekraftige løsninger

Asker kommune er både en tilrettelegger og på noen områder også en aktør. Asker kommune er en direkte utøver (sammen med andre) når det gjelder f.eks. VEAS (håndtering av organisk avfall), oppføring av nye skolebygg (FutureBuilt), målsetting om 65 % ombruk av kommunalt innhentet avfall, etablering av et kommersielt kjøpesenter med ombruksvarer og reparasjoner, ombruksfestival, vertskap for den store sirkulærkonferansen i mai 2023, eneste kommune i Norge med pilot i EU-prosjektet CCRI, fossilfrie byggeplasser og satsning på sirkulært gründerskap gjennom RE Gründerskap.

Dette er eksempler vi mener det kan være relevant for Osloregionen å bruke i sitt interessepolitiske arbeid. På det sirkulære området er det offentliges rolle nå er svært viktig og her må Osloregionen dytte på for større statlig engasjement og ansvar.

Osloregionens Næringspolitisk Posisjonsnotat

1. Innledning

Osloregionen interkommunalt politisk råd består av 64 kommuner på Østlandet. Samarbeidets overordnede mål er å styrke regionen som en bærekraftig og internasjonalt konkurransedyktig region. Osloregionens kommuner har til sammen ca. 2,2 millioner innbyggere, noe som utgjør ca. 42 prosent av landets befolkning.

Osloregionen er landets viktigste næringsregion når man ser på BNP i fastlands-Norge. Norge er i gang med et grønt skifte, der overgangen fra en råvarebasert økonomi med tyngdepunkt innen olje og gass gradvis må erstattes av utvikling av nye eksportrettede næringer, produkter og tjenester. Norge kan ikke lykkes i dette uten å utnytte mulighetene som ligger i Osloregionens bedrifter og innovasjonsmiljøer. Osloregionen har som hovedstadsregion en nasjonal rolle, og har et godt utgangspunkt for samarbeid med alle regioner i Norge om en best mulig utvikling i hele landet.

Dette notat er et underlag for Osloregionens arbeid med å legge til rette for å utnytte dette potensialet. Notatet inneholder utfordringer som må adresseres både av kommunene selv, av fylkeskommunene og av staten.

Osloregionen vil spesielt peke på utfordringer knyttet til:

- Tilgang på energi og nettkapasitet
- Tilgang til kompetanse
- Tilpassede næringspolitiske virkemidler
- Et effektivt og miljøvennlig transportsystem
- Tilrettelegging for kunnskapsbasert innovasjon
- En mer sirkulær økonomi

2. Næringslivet i Osloregionen

Det er mer enn 1 million arbeidsplasser i regionen, noe som utgjør ca. 40 prosent av alle arbeidsplassene i Norge. Osloregionen er den viktigste verdiskapingsregionen i Norge for fastlandsøkonomien, med en stor bredde av sektorer og bransjer. Osloregionen har også en næringsmessig differensiering; på den ene siden, konsentrasjon av kunnskapsintensive forretningsmessige tjenestenæringer (KIFT), handel, finans/eiendom, kreative næringer og tjenesteyting, og på den annen side store eksportorienterte industrier, foruten landbruk, bygg/anlegg og transport/lager. Innenfor industrien innebærer bl.a. økt digitalisering at produksjon som tidligere ville skjedd i land med lavere lønnskostnader, nå kan skje i Norge.

Osloregionen er en av regionene i Europa med aller høyest utdannet befolkning. Osloregionen har landets største samling av UoH- og FoU-institusjoner, noe som representerer en omfattende og variert kunnskapsmessig infrastruktur og produksjon. Mange av kunnskapsinstitusjonene har betydning for næringsliv og offentlig virksomhet ikke bare i Osloregionen og på Østlandet for øvrig, men også nasjonalt.

Osloregionen har flere viktige næringsklynger, bl.a. innen helse, energi, sirkulærøkonomi, kunstig intelligens, VR, cyber og sikkerhet, bioøkonomi og trevirke, miljø- og klimateknologi, industriteknikk (manufacturing), transportteknologi, finans, maritime næringer og forsvarsteknologi. De siste årene ar sett en sterk vekst av oppstarts- og vekstselskaper, også med flere såkalte «enhjørninger» -

oppstartsselskaper med en verdi på mer enn 1 milliard dollar. Det er vokst frem et stort økosystem rundt disse med inkubatorer og co-working spaces. I Oslo er det under etablering flere innovasjonsdistrikter, og i regionen som helhet er det en rekke næringshager, kunnskapsparker og industriparker. Bredden av næringer kombinert med høy kompetanseintensitet innebærer at regionen samlet har et næringsliv der mulighetene for å skape innovative koplinger på tvers av ulike bransjer er spesielt gode. Dette er særtrekk ved næringslivet i Osloregionen som man ikke finner noe annet sted i Norge.

3. Hvorfor Osloregionen er viktig for norsk industri, eksport og det grønne skiftet

Osloregionens næringsliv er godt posisjonert til å lede an i det grønne skiftet og til å utvikle nye industrinæringer med eksportpotensial. Kombinasjonen av sterke industrimiljøer, sterke kunnskaps- og FoU-miljøer, høyt utdannet arbeidsstyrke og koplinger til tilsvarende miljøer andre steder i Norge og internasjonalt, betyr at næringslivet her har gode forutsetninger for å være med å skape nye lønnsomme produkter og tjenester.

Kommunene i Osloregionen spiller en viktig rolle i å tilrettelegge for næringsutvikling og innovasjon. Dette skjer bl.a. ved å tilrettelegge arealer, skape arenaer for samhandling og informasjonsdeling, kunnskapsbygging, gjennom å stimulere entreprenørskap i skolen og ved bruke offentlige anskaffelser av varer og tjenester til å stimulere innovasjon i næringslivet. En viktig rolle er også å bidra til et koordinert arbeid med næringsutvikling sammen med fylkeskommunene og staten.

I regjeringens veikart for grønt industriløft pekes det på sju innsatsområder; vind, batteri, hydrogen, fangst av CO2, prosessindustri, bioressurser fra hav og land, og nullutslippsløsninger på maritime fartøy. På alle disse områdene finnes det ledende eller viktige industrimiljøer på Østlandet. Osloregionen vil også understreke betydningen av tjeneste- og kunnskapsnæringer, som en del av verdikjedene innenfor disse områdene.

En rekke rapporter, både i Norge og internasjonalt, dokumenter den positive betydningen av å etablere tettere samarbeid mellom bedrifter og innovasjonsmiljøer i klynger. Dette er spesielt viktig i Norge, der næringsstrukturen preges av et høyt antall små- og mellomstore bedrifter. Næringsklyngene stimulerer innovasjon gjennom samspill, og skaper stordriftsfordeler innen bl.a. kunnskapsbygging og posisjonering med tanke på å tiltrekke investeringer og talent.

Osloregionens kommuner ser det som et viktig mål å legge til rette for en helhetlig offentlig politikk på tvers av forvaltningsnivåer og -grenser for å få en effektiv utnyttelse av offentlige næringspolitiske virkemidler og legge best mulig til rette for verdiskaping i næringslivet i hele regionen.

Mange av de nasjonalt finansierte virkemidlene er i dag i praksis ikke tilgjengelige for næringslivet i Osloregionen, eller i langt mindre grad enn i resten av Norge. Osloregionen mener at det bør være objektive kriterier for støtteprogrammer og en større grad av likebehandling av næringslivet i hele Norge og at dette vil være avgjørende for gjennomføringen av det grønne skiftet, og for verdikjeder med bedrifter også i andre deler av Norge.

Osloregionen savner bedre virkemidler for utvikling av sterke næringsklynger etter at det nasjonale klyngeprogrammet er trappet ned de siste årene. Osloregionen savner også virkemidler for å tiltrekke internasjonale investeringer til regionen, slik det er etablert i andre landsdeler.

Innen alle de sju innsatsområdene i regjeringens veikart for grønt industriløft er det viktige miljøer i Osloregionen som må mobiliseres dersom man skal lykkes. Veikartet må se hele verdikjeder, inkludert viktige kunnskaps- og tjenestenæringer.

4. Utfordringer

Osloregionens næringsliv har et godt utgangspunkt, men møter utfordringer som staten og fylkeskommunene må være med å løse sammen med kommunene i Osloregionen. I dette kapittelet beskriver vi de viktigste utfordringene.

4.1. Tilgang på energi og nettkapasitet

Ifølge Statnett, kan Norge få et kraftunderskudd fra 2027 og tidligere for Østlandet. I tillegg er det allerede store utfordringer i når det gjelder nettkapasitet på deler av Østlandet. Det betyr at det er behov for å bygge ut mer kraft, forsterke nettet og satse på energieffektivisering. Det er også hovedbudskapet i Energikommisjonens utredning NOU 2023:3 Mer av alt - raskere. Vi vet at det å forbedre situasjonen vil ta lang tid. Samtidig foreligger det en rekke planer om både elektrifisering av eksisterende og nye produksjonslinjer i industrien og elektrifiseringen av gods- og varetransporten. Det bør derfor vurderes tiltak for å effektivisere prosessen for nettutbygging og nettilknytning.

I tillegg til vannkraft, er det stort potensial i å utvikle bl.a. sol- og vindkraft. Sol og vind er variable energikilder avhengig av vær og årstid. I tillegg til å øke samlet krafttilgang, vil det også være viktig å ha tilgang på strøm når behovene er størst. Det taler for behov for energisystemer som er regulerbare.

Osloregionen mener sikring av tilstrekkelig energiproduksjon og nettkapasitet over hele Norge, inkludert Østlandet, er et statlig ansvar, og mener dette bør gis høy prioritet i årene som kommer.

Utbyggingen av kraftproduksjon og strømnett nå skje langt raskere enn tidligere. Her må det komme på plass både forenklinger og incentiver som bidrar til å øke den samlede tilgangen på energi betydelig i forhold til i dag.

Utvikling av strømnettet må ivareta behovet for økt nettkapasitet som følge av elektrifisering av transportsektoren, særlig de tyngre kjøretøyene og behov for industrietablering som en del av det grønne skiftet.

Det må gjøres en bedre koordinering mellom nettutvikling på den ene siden, og planprosesser hos lokale og regionale myndigheter på den andre siden. Nettselskapene må se sine planer opp mot kommunenes arealplaner så tidlig som mulig.

Det bør vurderes å innføre prioriteringskriterier når det gjelder nettilgang for nye større mottagere basert på samfunnsøkonomisk nytte.

4.2. Tilgang til kompetanse

Tilgang til kompetanse er en av de største utfordringene for næringslivet i Osloregionen, noe som bl.a. kommer tydelig fram i NHOs kompetansebarometer. Flere bedrifter gir uttrykk for at dette fører til at de ikke kan utnytte markedsmuligheter, utvikle nye produkter, eller ekspandere virksomheten. I noen tilfeller kan mangelen på kompetanse føre til at bedriftene stagnerer i sin utvikling, eller i verste fall går over ende. Dette er en vesentlig barriere dersom Norge skal transformere sin økonomi og skape nye arbeidsplasser og bedrifter innen nye næringer.

Arbeidsledigheten i Norge og i Osloregionen er lav, men likevel er det en stor gruppe mennesker som av ulike grunner blir stående utenfor som bør inkluderes i arbeidslivet. Blant annet gjelder dette personer som er kommet til Norge fra andre land som flyktninger. Det gjelder også i noen grad for ektefeller/samboere av internasjonale som har fått jobb i Norge. En annen gruppe er mennesker som av ulike grunner har hull i CV'en eller har opplevd ting i livet sitt som gjør veien inn i arbeidslivet vanskelig.

Både grunnskolen og videregående opplæring, sammen med fagskoler og høyere utdanning, har en avgjørende rolle for å utvikle kompetanse som samfunnet og bedriftene trenger. I tillegg er etter- og videreutdanning og kompetanseutvikling i bedriftene viktig for å fylle en del av gapet som bedriftene opplever. Det siste kan være særlig krevende i små bedrifter, der fleksibiliteten og mulighetene for å sette av tid til kompetansebygging gjerne er mindre.

Norge har nylig innført skolepenger for studenter fra utenfor EU/EØS området, og det vil bli viktigere enn noen gang å jobbe med å få de internasjonale studentene til å bli i Norge etter endt utdanning. Språk er ofte en terskel, men også at det er behov for bedre mulighet for rekruttering av internasjonale studenter til næringslivet etter endt utdanning Vi vet at internasjonale studenter kommer til Norge med en ambisjon om å bli værende, men i realiteten reiser mange fra landet.

Norge konkurrerer i økende grad internasjonalt for å tiltrekke seg spisskompetanse, særlig innen enkelte bransjer i industri og teknologi. I tillegg har utenlandsk arbeidskraft i mange år vært viktig innen servicenæringer, helse, reiseliv og bygg- og anlegg. Norge er i utgangspunktet attraktivt på grunn av balansen mellom jobb, familieliv og fritid, på grunn av tilgang til natur, demokrati, åpenhet og trygghet. Osloregionen har dokumentert at næringslivet vårt likevel ofte taper den internasjonale konkurransen om arbeidskraft.

En årsak er at Norge og Osloregionen fortsatt er lite kjent internasjonalt. Manglende kunnskap representerer usikkerhet og risiko for mulige søkere. Flere land markedsfører seg aktivt overfor internasjonale kunnskapsarbeidere. Dette skjer i liten grad fra norsk side, og da primært fra kommuner, kommunale næringsutviklingsselskaper og regionale samarbeid, som Osloregionen IPR. Her er det imidlertid behov for økt innsats fra nasjonale myndigheter i Norge.

En annen utfordring er byråkratiske hindre for internasjonale som skal flytte til Norge for å jobbe. Osloregionen har dokumentert at det både tar svært lang tid og at det oppleves som svært vanskelig å forholde seg til de ulike offentlige etatene som inngår i prosessen for å få personnummer eller D-nummer. Dette fører igjen til problemer med å få utbetalt lønn, skaffe seg en bolig eller tilgang til bl.a. helsetjenester. Informasjonen fra etatene er heller ikke brukerorientert og er svært vanskelig å finne fram i. En annen årsak er svært kompliserte regler og lang behandlingstid for de som har fått jobb i Norge, særlig dersom man kommer utenfra EU. Dette fører til mye usikkerhet, at mange ikke får utbetalt lønn, ikke får tilgang til viktige tjenester, eller ikke får skaffet seg et sted å bo mens de venter på at viktige dokumenter skal godkjennes. Dette kan i verste fall ta opp mot ni måneder. Norske bedrifter er ofte heller ikke forberedt på hva det vil si å ta mot utenlandsk arbeidskraft på en god måte, og i mange kommuner mangler viktig informasjon på engelsk. Til sammen fører dette til at mange ikke tør å satse på Norge, ikke føler seg velkomne, eller gir opp og reiser hjem igjen.

Veien inn i arbeidslivet må bli enklere for de som av ulike grunner står utenfor. Dette må gjøres med en kombinasjon av virkemidler som reduserer risiko for bedrifter og som gjør enkeltpersoner bedre i stand til å til arbeide ut ifra sin arbeidsevne.

Osloregionen mener det er viktig med et godt samarbeid mellom grunnskole, videregående opplæring og bedriftene i regionen for å forberede elevene på hvilke muligheter som finnes og hva som forventes. En viktig arena for dette samarbeidet er Ungt entreprenørskap, med bl.a. elevbedrifter og innovasjonsaktiviteter. Det er viktig å fortsette arbeidet med å oppfordre flere til å ta yrkesfaglige retninger i videregående opplæring.

Det er behov for relevant bedriftsrettet utdanning på alle nivåer. Det er viktig at næringslivets behov vektlegges i dimensjoneringen av høyere utdanning, med bl.a. tilstrekkelig antall studieplasser innen de fagområder som etterspørres mest av næringslivet i regionen, selv om disse

plassene kan være dyrere enn studieplasser på andre fag. Det er også viktig at utdanninginstitusjonene raskt kan svare på endringer i bedriftenes behov.

Internasjonale studenter som kommer til Norge, er en viktig kilde til arbeidskraft og det bør legges bedre til rette for at disse kan bli etter endt utdanning. I dag kan studenter søke om opphold opp til ett år for å søke relevant jobber. Osloregionen mener at dette bør utvides, fordi det ofte kan ta lengre tid å sikre seg relevant jobb. Vi vet også at kostnaden ved å søke oppholdstillatelse for faglærte er veldig høy.

Informasjon til bedriftene om utdanning fra utlandet bør bli bedre, slik at det blir bedre i stand til å vurdere utenlandske søkere. Det bør vurderes å innføres ordninger som sikrer at søkere med utenlandske navn ikke diskrimineres i forbindelse med ansettelser. Det bør også gis bedre informasjon til bedrifter om hvordan man kan rekruttere og ansette fra utlandet så næringslivet får bedre tilgang til spisskompetansen de har behov for. Kommuner og fylkeskommuner bør også involveres i mottaket av internasjonal arbeidskraft for å sikre bedre integrering og inkludering i arbeids- og samfunnsliv.

Norge må posisjoneres som et attraktivt land for internasjonal arbeidskraft som Norge trenger, bl.a. ved å markedsføre Norge som et attraktivt land å bo og jobbe i. Det bør skapes felles arenaer hvor næringslivet og det offentlige kan presentere mulighetene som finnes i Norge.

Prosessene med å få arbeidstillatelser for de utenfor EU/EØS, samt registreringer for EU/EØS-borgere som skal jobbe, studere eller investere i Norge bør vesentlig forbedres og forenkles, , slik at dette kan gjennomføres like raskt som i land Norge konkurrerer med. Dette gjelder blant annet D-nummer, personnummer, skattekort og bankkonto, men også andre viktige prosesser for å kunne etablere seg i Norge.

4.3. Et effektivt og miljøvennlig transportsystem

70 % av gods på vei til og fra Norge går via Osloregionen. Det er forventet vekst i denne transporten i årene som kommer, i takt med bl.a. befolkningsveksten i regionen og Norge som helhet. Det aller meste av denne transporten kommer inn til Norge på tunge kjøretøy på veiene fra Sverige. Også mye viktig norsk eksport, bl.a. av fisk, tømmer og andre varer skjer fra eller via Osloregionen. Her er bl.a. leveranssikkerhet og tid kritiske faktorer, som er avgjørende for bedriftenes konkurransedyktighet og lønnsomhet.

Kapasiteten på de viktigste hovedveiene i Osloregionen nærmer seg det maksimale av hva disse kan ta unna. Dette representerer både store kostnader for samfunnet i stort og for næringslivet, som opplever usikkerhet når det gjelder mulighet for å få varer fram i tide både lokalt og internasjonalt. Det er et nasjonalt mål å vri mer transport av gods over fra vei til bane. Dette forutsetter vesentlige forbedringer av jernbane og terminalstruktur, med forbedret vedlikehold, tilsvinger, elektrifisering av enkelte banestrekninger i tillegg til nye traseer, krysningsspor og dobbeltspor på enkelte strekninger. Det er også behov for nye terminaler for både stykkgods og tømmer med gode intermodale løsninger som kan bidra til å løse både regionale og nasjonale logistikkutfordringer på en god måte.

Pr i dag er fossile drivstoff klart dominerende for gods- og varetransport på vei. Tungtransporten på vei representerer 8 % andel av de samlede norske CO2 utslippene (2021), og transporten innebærer også lokal forurensning og utfordringer når det gjelder trafikksikkerhet og framkommelighet. Det er viktig å legge til rette for tilgang til lading for tunge kjøretøyer, hydrogen og biogass gjennom tilrettelegging for energistasjoner for tunge kjøretøyer. Det vises her til felles prosjekt i regi av Osloregionen og Østlandssamarbeidet om «Energistasjoner for grønn næringstransport».

Også når det gjelder persontransport, er næringslivet avhengig av et effektivt, pålitelig og miljøvennlig transportsystem. For næringslivet i Osloregionen representerer den store konsentrasjonen av høyt utdannede arbeidstakere et viktig internasjonalt konkurransefortrinn, men dette fortrinnet kan ikke utnyttes dersom den interne mobiliteten av arbeidskraft blir for liten. I dag er det en tydelig trend at kompetanseintensive bedrifter må flytte sin virksomhet til Oslo og nabokommuner for å få best mulig tilgang til arbeidskraft. Dette er bl.a. tydelig for nyetablerte selskaper; det er en god tilvekst av disse i hele Osloregionen, men når det vokser og trenger flere arbeidstagere skjer det en sentralisering av bedriftene til Oslo og de nærmeste nabokommunene.

Osloregionen mener det haster med satsing på jernbane for effektiv transport av både gods og varer både internt på Østlandet og over grensen mot Sverige. Når det gjelder transport fra og til det europeiske kontinentet, er det bl.a. viktig å legge til rette for en utnyttelse av mulighetene for gods på jernbane som åpnes med etableringen av den nye undersjøiske tunnelen mellom Danmark og Tyskland i 2029.

Osloregionen mener også det er viktig å legge til rette for at en større andel av transporten som i dag skjer på vei kan skje med sjøtransport. Osloregionen har flere havner som spiller en sentral rolle som transportknutepunkt både regionalt, nasjonalt og internasjonalt. Osloregionen skal bidra til å finne nye løsninger i overgangen til mer bærekraftige transportløsninger og utnytte havnene som en katalysator for næringsvekst i regionen. Dette stiller krav til gode farleder, effektive havner og gode intermodale løsninger som kopler havnene til det øvrige transportsystemet. Det er dessuten viktig å sørge for havnekapasitet for næringer lenger inn i landet, bl.a. for tømmer.

Osloregionen ønsker en flerkjernet terminalstruktur på Østlandet, med utvikling av godsterminaler syd, nord og vest for Oslo, samtidig som Alnabruterminalen utvikles.

Majoriteten av gods- og varetransporten vil også i fremtiden skje på vei. Osloregionen mener det er viktig å legge til rette for nullutslippsteknologi også til tungtransporten på vei, og vil arbeidet for etablering av energistasjoner for elektrisk ladning, samt hydrogen og biogass. Det er viktig at staten er legger til rette gjennom regelverk og støtteordninger. Arbeidet må sees i både en nasjonal og en internasjonal sammenheng.

Osloregionen mener videre at en effektiv og pålitelig jernbane er avgjørende for mobiliteten av arbeidskraft på Østlandet er helt avgjørende for å legge til rette for en flerkjernet utvikling på Østlandet der man utnytter de forskjellige komparative fortrinnene i ulike deler av regionen. Dette er avgjørende for å opprettholde sterke byer og tettsteder på hele Østlandet, i tråd med målet om en flerkjernet utvikling. I tillegg til vedlikehold og utbygging av infrastrukturen, bør fylkeskommunene sørge for gode tilbringertjenester til og fra jernbanestasjonene og områder der det er mange arbeidsplasser. Fylkeskommunene og staten må også legge til rette for billettsystemer som gjør det enkelt å reise på tvers av fylkesgrensene i regionen.

4.4. Tilrettelegging for kunnskapsbasert innovasjon

Utviklingen av et kunnskapsbasert næringsliv forutsetter en utnyttelse av offentlig finansierte investeringer i Forskning og utvikling (FoU) også for kommersielle formål. Dette forutsetter et godt samarbeid mellom akademia og næringslivet gjennom tilrettelegging av fysiske og digitale arenaer for samhandling, god tilrettelegging for beskyttelse av opphavsrettigheter til kommersialiserbare forskningsresultater. Universitetenes TTOer (Technology Transfer Offices) spiller en vesentlig rolle i dette arbeidet. I tillegg vil forskningsparker, inkubatorer og større innovasjonsdistrikter være et virkemiddel for å legge til rette for samhandling mellom akademia, innovatører og investorer. I

Osloregionen har det blitt etablert en rekke slike institusjoner og arenaer de siste årene, og flere er under utvikling.

Osloregionen mener det er viktig at det fremmes en kultur for kommersialisering av forskningsresultater med sikte på å skape nye kunnskapsbaserte arbeidsplasser og bedrifter. FoU-institusjonene bør systematisk jobbe med kulturbygging internt. Dette innebærer informasjonsarbeid, støttesystemer og kompetanseheving innen kommersialisering og innovasjon blant ansatte og studenter.

Kommuner, fylkeskommuner og staten bør gå sammen om å løfte fram forskningsparker og innovasjonsdistrikter som arenaer for innovasjon og nyskapning, gjennom fysisk tilrettelegging, markedsføring og støtte til utvikling.

På flere områder kan kommuner og offentlige virksomheter fungere som testarena for utvikling av ny teknologi. Kommuner, fylkeskommuner og stat bør aktivt utnytte mulighetene som ligger internasjonale regelverk for investeringer i innovasjonsbasert utvikling, innovative offentlige anskaffelser og annet offentlig-privat samarbeid. Dette kan være aktuelt innen en rekke områder, bl.a. transport, helse, utdanning, vann- og avløp, med mer, og vil være med å utvikle nye produkter og markedsmuligheter nasjonalt og internasjonalt. Osloregionen mener det er viktig å bygge kompetanse innen offentlig sektor om mulighetene som regelverket gir på dette området.

4.5. Digitalisering

I årene som kommer vil det være viktig å arbeide med å bygge videre på teknologikompetansen i det norske samfunnet, og sørge for at næringer som henger etter i digitaliseringen tar i bruk ny teknologi i både interne prosesser og i utviklingen av nye produkter. Særlig flere av de små og mellomstore bedriftene har et potensial i å satse mer på digitalisering og ny teknologi, som f.eks. robotisering, bruk av AI, VR og 3D-printing. Osloregionen savner en større tverrsektoriell satsing på å dele kunnskap om eksiterende teknologiløsninger og å ta disse i bruk i næringslivet. Det er også behov for å stimulere kompetansebygging i næringslivet gjennom investeringer i human kapital i form av etter- og videreutdanning, rekruttering av spesialister og eksperter både nasjonalt og internasjonalt, samt gjennom tilrettelagte utviklings- og innovasjonsprosjekter i samarbeid med det offentlige virkemiddelapparatet. Cybersikkerhet må være et grunnleggende krav i alle prosesser, tjenester og produkter.

Det er også behov for nye forretningsmodeller og endringer i virksomhetene når det gjelder organisering og kultur for å kunne utnytte potensialet innen digitalisering. På dette området må det bygges kompetanse, bl.a. i tråd med Industri 5.0. – konseptet.

Osloregionen mener det må utvikles en kompetansepakke for utvalgte områder overfor næringslivet. Samarbeid på tvers av offentlig og privat sektor bør forsterkes. Det er særlig viktig å rette oppmerksomheten mot små og mellom store virksomheter og å utvikle den kompetansen man har i bedriftene ved også å satse på de arbeidstagerne som allerede har vært i arbeidslivet i mange år, ikke bare de unge.

I tillegg til å utvikle nye digitale teknologier, bør det arbeides med utvikling av kompetanse knyttet til forretningsmodeller og organisering, bl.a. i tråd med prinsippene i Industri 5.0.

4.6. Sirkulærøkonomi og bærekraftige løsninger

Motsatsen til en lineær økonomi, der vi er nå, er en *sirkulær økonomi***.** I en sirkulær økonomi utnyttes materialene på best mulig måte, lengst mulig, og bidrar til verdiskapning på kort og lang

sikt. Det handler om at færrest mulig ressurser skal gå tapt, mindre uttak av nye råvarer, om designkrav, å se hele verdikjeden og livsløpet i sammenheng, å sikre mer reparasjon, mer ombruk og lengre levetid.

I dag er den norske økonomien 2.4% sirkulært, men analysen i Circularity Gap Report Norway viser at Norge kan oppnå 45% sekularitet ved å omstille nøkkelnæringer. Den sirkulære økonomien åpner opp muligheter for nye produkter og tjenester med potensiale for betydelig verdiskaping. Større byområder og regioner har særlige forutsetninger for å skape industriell symbiose ved at bedrifter/virksomheter samarbeider om bruk av ressurser. Kommunene og annen offentlig virksomhet har en potensielt viktig rolle ved å etterspørre redesignede eller reparerte produkter, og kan stimulere økt sirkularitet ved f.eks. å øke prosentandelen som må være resirkulerte materialer i forbindelse med innkjøpsavtaler. Nye sirkulære innkjøpskrav kan endre markedet. 650 milliarder kr går hvert år til offentlig anskaffelse og står for 16% av klimautslippet i Norge.

En sirkulær økonomi forutsetter at færre materialer kategoriseres som avfall. Dagens gjennvinningskrav er satt per produkttype. Det stilles ingen krav til hvilken materialer som gjenvinnes. Som en konsekvens, ender potensielt verdifulle materialer i dag som avfall.

Ved å utvikle en sirkulær strategi kan virksomheter bidra til å nå Norges klima- og miljømål, samtidig som man øker konkurranseevnen, får fortrinn og kan øke lønnsomheten.

Osloregionen mener det er nødvendig med styrket lovgivning, mer kunnskap og økonomiske virkemidler for å fremme sirkulære forretningsmodeller og stimulere til bærekraftig produksjon og forbruk.

Vi mener videre at det må innføres økonomiske insentiver som stimulerer til økt ombruk og gjenvinning av avfallsressurser. Osloregionen mener det bør foretas en gjennomgang av avfallsforskriften med sikte på egne gjennvinningsmål og krav for kritiske råmaterialer.

For å få nødvendig volum i den sirkulære økonomien, kan det offentlige gå foran ved å bruke sin innkjøpsmakt til å etterspørre produkter og tjenester som er ressurseffektive, har lang levetid og kan ombrukes når de er utdaterte.

Det er videre behov for mer markedsinnsikt om materialer og produkter som kan ombrukes. Osloregionen mener at det bør gjennomføres en materialstrømsanalyse som gir oversikt over produkter og materialer som både utnyttes og ikke utnyttes i den sirkulære økonomien i Osloregionen. Dette bør bl.a. være grunnlag for etablering av en portal for omsetning av restmaterialer.

Osloregionen mener det bør arbeides for internasjonale standarder og tydeliggjøring av produsentansvar for produkter og bygningsverk som gjør det lettere å demontere, reparere og gjenbruke materialer.

Osloregionen mener at vedlikehold av bygninger, anlegg og infrastruktur alltid bør utredes før vedtak om nybygg.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/00115-3

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
26.04.2023
02.05.2023

Reguleringsplan for Lensmannslia 30 – 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen finner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 ikke grunn til å fremme privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Lensmannslia 30, som vist på plankart og bestemmelser datert 1.03.2023, slik det foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Eiendommen er på ca. 2,77 dekar og benyttes i dag til næring og undervisning. Eksisterende bygg på tomten er på 3 etasjer. Bakgrunn for planforslaget er ønsker om en høyere utnyttelse av tomten. Det foreslås bruksareal på maks 10.000 m2 BRA, %-BYA = 70 % og byggehøyde på 6 og 7 etasjer.

I innsendt planforslag planlegges det i hovedsak for samme bruksformål som dagens, med kontorer/tjenesteyting fra 2. etasje og oppover, nytt formål er forslag om forretning i 1. etasje. Kommunedirektøren anbefaler at saken avvises slik den foreligger fra forslagsstiller, fordi den åpner for en for høy bebyggelse; 6-7 etasjer synes ikke tilpasset verken kulturmiljøet (villabebyggelse) øst for Lensmannslia eller næringseiendommen i syd, Lensmannslia 22 (Maxbo-tomten). I tillegg mangler planforslaget viktig dokumentasjon.

Likevel vurderer kommunedirektøren at planen inneholder flere gode elementer som kunne være verd å bygge videre på, og anbefaler at planen sendes tilbake for bearbeiding i tråd med føringer i kap. 8 og 9 på side 11 i saksframlegget.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Forslagstiller er Lensmannslia 30 AS v/ Abel Eiendomsforvaltning AS og fagansvarlig er konsulent Sweco Norge AS. Eier av planområdet er Lensmannslia 30 AS.

Bakgrunn for planforslaget er ønske om å tilrettelegge for et næringsbygg med 7 etasjer (gesims c+ 136,5) og parkering under bakken. Det foreslås å regulere en dagligvarebutikk på ca. 1000 m2 i første etasje og kontor/tjenesteyting i de øvrige etasjene på til sammen ca. 8000 m2. Tjenesteyting kan omfatte undervisning, forsamlingslokale, kulturinstitusjon og helse- og omsorgsinstitusjon.

I dag står det et bygg på 3 etasjers bygg på eiendommen, oppført i 1987, med teglfasade. I henhold til planforslaget tar en sikte på å rive bygget. Bygget benyttes til undervisning, møbeltapetserer og systue for båtkalesjer. Den undervisningsvirksomhet om er der i dag vil trolig fortsette i nytt bygg.

Eiendommen grenser til et næringsbygg i syd, Maxbo, Lensmannslia 22, Ericson-bygget i vest og innfartsparkering for Bane NOR i nord. Øst for tomten ligger Askerelva og jernbanens sporområde. Ca. 160 meter nord for eiendommen ligger E18-brua.

Planområdet er støyutsatt og ligger delvis i rød sone. Det er ikke planer om boliger i nytt bygg, kun forretning og kontor som ikke er regnet som «støyfølsom arealbruk», en har derfor forholdt seg kun til innendørs støy.

Eksisterende bygg sett fra sør, 3 etasjer	*Illustrasjon av planlagt bygg, bygget er flyttet noe nærmere Lensmannslia og har fått 7 etasjer.*

Eiendommen har en sentral beliggenhet, 5 minutters gangavstand fra Asker stasjon med god tilrettelegging både for gang/sykkel, offentlig transport og bil. Det er sammenhengende gang- og sykkelvei langs Lensmannslia fra Asker stasjon, forbi

planområdet og videre til etablerte områdene mot sør. Lensmannslia er en kommunal vei, fartsgrensen er 30 km/t. Lensmannslia møter Røykenveien i syd. I nord går Lensmannslia under E18 der den møter Drammensveien i en rundkjøring. Det er ca. 350 meter til Asker stasjon med gode buss- og togforbindelsen.

Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Nordøst for planområdet, på andre siden av Lensmannslia, står en hul eik. Dette er en utvalgt naturtype og den er gitt verdi B i miljødirektoratets naturdatabase.

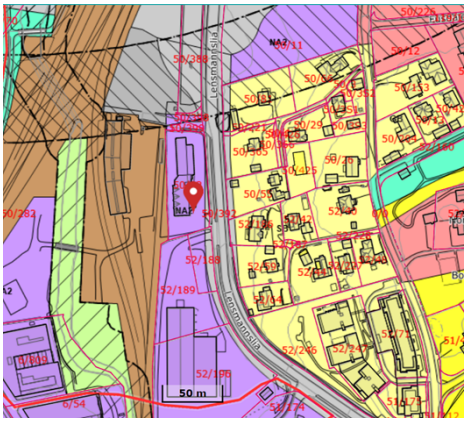
Kilde: Asker kart og uttalelse fra statsforvalteren

Kulturminner

Området øst for planområdet er i forslag til ny kommuneplan avsatt til boligområde med spesielle kvaliteter. Dette er et område med ca. 18 villaer fra rundt 1900/1920 og har vært bl.a. bolig-hus/småbruk, jernvokterbolig og landhandel.

3. Planstatus

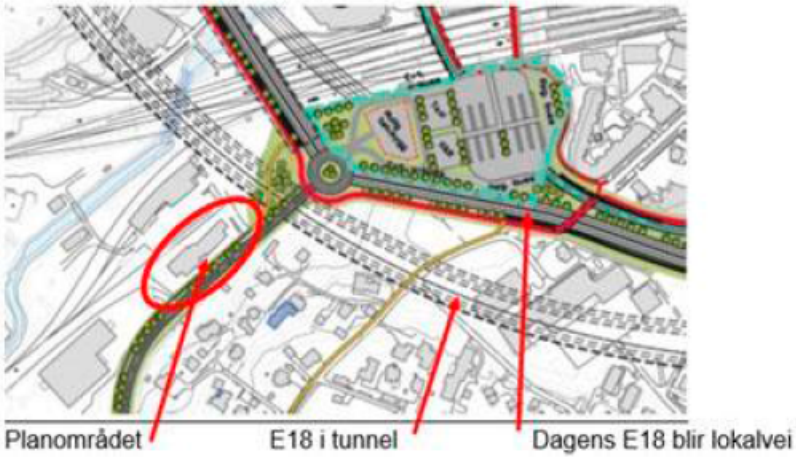
Eiendommen er avsatt til nærings-virksomhet i gjeldende kommuneplan 2018-2030, vedtatt 14.11.2017 og til næring i forslag til ny kommuneplan, jf. kartskisse til høyre. Planområdet er regulert til industri/lager i reguleringsplan for Asker sentrum, vedtatt i 1979.



Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Øst for planområdet er et område som er avsatt til «boligområde med spesielle kvaliteter» i forslag til ny kommuneplan.

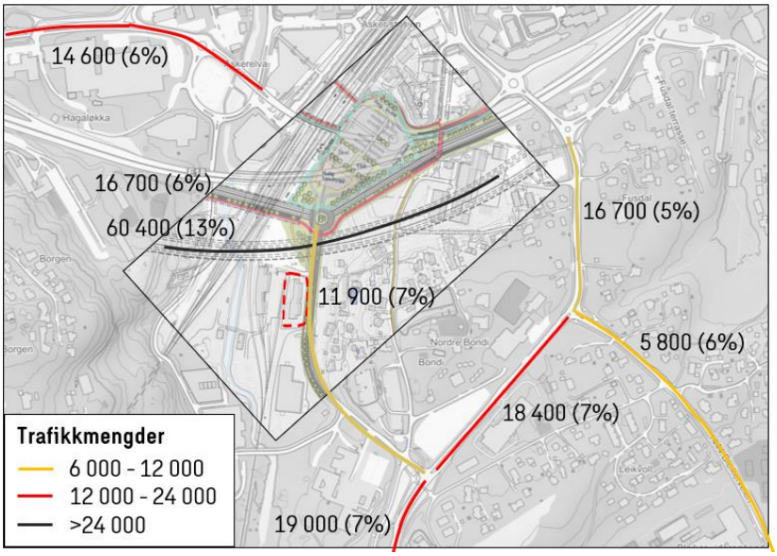
Kommunedelplan for E18 Slependen – Drengsrud, vedtatt 8/11-2016: Det er planer om en ny, større kollektivterminal delvis på og syd for Asker stasjon hvor det skal legges til rette for 10 plattformer som gir plass til inntil 20 busser samtidig. Flere alternativer er under vurdering. Det mest realistiske (ill. 1b) er vist i skissen nedenfor, her er E18 flyttet under bakken, mens dagen trasé gjøres om til en lokal vei og kobles blant annet til Lensmannslia, og det vil bli bygget en ny rundkjøring ca. 100 m nord for planområdet og en ny rundkjøring i Røykenveien x Lensmannslia syd for planområdet. Fordelen med dette forslaget er at areal frigjøres og terminalen kan plasseres sør for dagens terminal. I tillegg vil støy bli betraktelig redusert. Som en konsekvens av dette vil Lensmannslia bli hevet for å treffe ny planlagt rundkjøring, det vil si hevet 1-3 meter forbi Lensmannslia 30.



Figur 6: viser endringene som kommunedelplanen for E18 medfører rundt Asker stasjon.

Nullvekstmålet i forslag til ny kommuneplan (retningslinjer R 3.1.3) innebærer at all vekst i personbilbruk skal tas med kollektiv, sykkel eller gange. Nullvekstmålet vil ikke bli oppnådd, siden planforslaget tilrettelegger for økning i personbiltrafikken.

Tall for trafikkmengde i Lensmannslia er veldig usikre, men en mener de er mellom 6000-12000 ÅDT (kilde: trafikkanalysen). I henhold til trafikkanalysens beregninger vil planforslaget (med ny planlagt virksomhet) produsere ca. 890 ÅDT, mens dagens bygg produserer en trafikkmengde estimerte til 300 ÅDT. Grunnen til at det er vanskelig å estimere trafikkandelen, er at en andel av den fremtidig trafikk vil være knyttet til dagligvareforretning, og dette er biler som allerede er på veinettet i andre ærend - eksempelvis hjem fra jobb. Tross økning i trafikkmengde, konkluderer trafikkanalysen med at trafikkavviklingen likevel vil være akseptabel etter utbygging.



Figur 3-6: Trafikkmengder år 2042

Det er ikke påvist naturverdier av interesse på tomten. Askerelva ligger ca. 90 meter fra planområdet, dvs. ikke i direkte tilknytning til tomten. Tiltaket vil ikke endre elveløpet.

Det er ingen kulturminner innen selve planområdet. Men øst for planområdet ligger et eneboligområde som er oppført som kulturmiljø i kommunens kartbase. Dette boligområdet har flere verneverdige boliger og området er lagt ut som spesialområde, tilsvarende A-område, dvs. et område hvor det ikke er rom for fortetting, jf. kommuneplanen 2017-2030.

4. Planforslaget

Hovedgrepet i planforslaget er som følger, jf. illustrasjon nedenfor:

- Fotavtrykket på bygget utvides i bredde i forhold til eksisterende bygg, og flyttes nærmere Lensmannslia.
- Det legges et fortau med bredde på ca. 6,5 m inn mot Lensmannslia. Fortauet blir delvis overbygd slik illustrasjonen nedenfor viser. Forretning i 1. etasje. 2.-7. etasje vil krage ut over fortauet (regulert med en byggegrense for 1. etasje og en byggegrense for 2.-7. etasje.
- Planen åpner for 7 etasjer, maks c+ 136,5 m på den delen nærmest Asker sentrum i nord, og 6 etasjer, maks c+131,3 i bygningsdel lengst syd. (Eksisterende bygning på tomten har tre etasjer og mønehøyde er c+ 114,32).
- Utnyttingsgrad %-BYA=70, tilsvarende ca. 10.000 m2.
- Reguleringsformålene er forretning/kontor/tjenesteyting (BKB): Formål forretning skal være i 1. etasje og kan omfatte dagligvarebutikk på maks. 1000 m2, eller bevertning. Formål kontor og tjenesteyting skal være i øvrige etasjer. Under formål tjenesteyting tillates helse- og omsorgsinstitusjon, samt undervisning.
- Adkomst syd og nord på tomten. Parkering under bakken: Det er planlagt 52 parkeringsplasser hvorav ca. 10 av plassene er tiltenkt dagligvarebutikken. Resterende 42 plasser er dermed til øvrige formål som undervisning, kontor og institusjon. Krav iht. veinormalen er total 114 plasser.

Illustrasjon: HRTB Arkitekter

5. Tidligere behandling

Saken er ikke tidligere politisk behandlet.

Asker kommune har også mottatt forslag til endring av nabotomten i syd, Lensmannslia 22 (byggesak) og kommunen har signalisert at disse to tomtene bør tilpasses hverandre. Særlig viktig er dette når det gjelder høyder.

Asker kommune v/ planavdelingen i forhåndskonferanse med forslagstiller har gitt følgende tilbakemelding: Lensmannslia 22 og 30 bør tilpasse seg hverandre mht. høyder. Kommunens vil derfor gi samme anbefalinger mht. høyder for Lensmannslia 30 som for Lensmannslia 22:

- Gesims-/møneøyde mot Lensmannslia maks c+ 117.
- Fasade mot vest: Her kan en vurdere 1 til 2 ekstra etasjer i forhold til eksisterende bygg, tilsvarende som for Lensmannslia 22. Hele fasaden mot syd og øst bør imidlertid ikke gå over c+ 117.
- God tilpasning til boligbebyggelse øst for Lensmannslia.

6. Sakens relevans for de tre bærekraftdimensjonene

I denne planen vil bærekraftmål nr. 11 «bærekraftige byer og samfunn» og bærekraftmål nr. 13 «stopp klimaendringene» være mest relevant.
Planforslaget tilrettelegger for høyere utnytting og vil dermed kunne romme flere arbeidsplasser nært kollektivknutepunkt, hvor det er svært gode tog- og bussforbindelser. Det tilrettelegges også for en svært lav parkeringsdekning noe som vil kunne bidra til at flere sykler eller går til arbeidsplassen.

Planforslaget tilrettelegger for forretning i 1. etasje og det er planer om dagligvareforretning. Lensmannslia er en viktig pendlervei for mange, - deriblant fotgjengere og sykelister. Dagligvareforretning kan bidra til at en ekstra handletur blir spart og samtidig gjøre hverdagen enklere for de som har dette som pendlervei. Bredt fortau (6,5 m) gir god plass til myke trafikanter, skjermet fra biltrafikken.

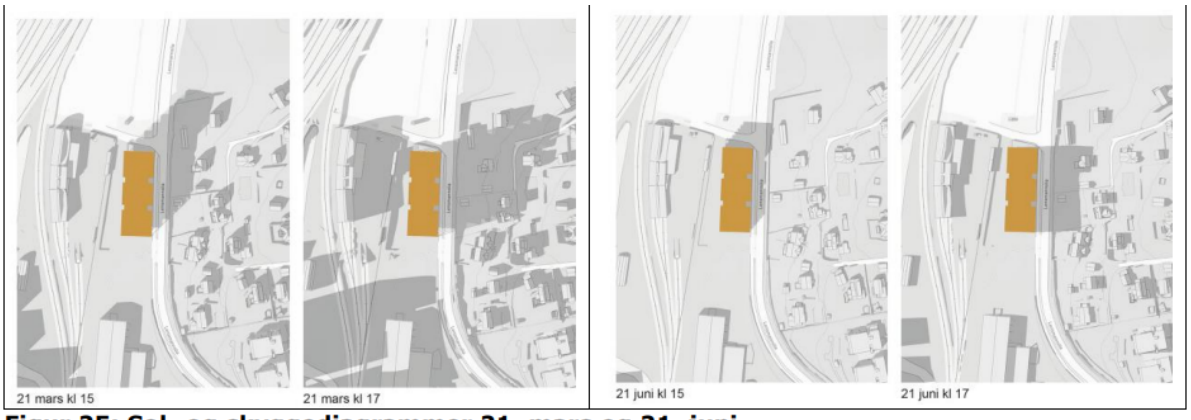
Planforslaget med reguleringsbestemmelse pkt. 3.8 har krav om at fossilfri byggeplass skal tilstrebes.

7. Kommunedirektørens vurdering

Det kom inn få merknader til varslingen, syv fra offentlige instanser og to merknader fra naboer i villaområde i Fredtunveien. Velforeningen har ikke uttalt seg.

Merknader fra naboer gjelder i hovedsak: Dårlig tilpasning til villabebyggelsen i øst, for høy utnytting og et for høyt bygg som vil gi dårlig sikt- og solforhold for villabebyggelsen i øst, samt bekymring for at mange og store vindusflater vil avgi mye lys til omgivelsene (lysforurensning).

<u>Manglende tilpasning til nabobebyggelse</u>



Figur 25: Sol- og skyggediagrammer 21. mars og 21. juni.

Kommunedirektøren har forståelse for naboenes innvendig. Som det fremgår av sol-/skyggediragram ovenfor vil et bygg på 7 etasje kaste skygge på boligtomtene

nederst i Fredtunveien - forholdsvis mye skygge ved vårjevndøgn, men også noe midt på sommeren for de nederste tomtene.

Illustrasjonen til høyre viser siktforholdene fra de nederste boligene i Fredtunfeltet (dvs. som grenser til Lensmannslia). Som det fremgår her vil Lensmannslia 30 bli svært synlig og ruvende fra dette ståstedet.

Villabebyggelsen i Fredtunveien er på 1-3 etasjer og er fra før 1950-tallet. Det er ikke entydig homogen bebyggelsen, men har dog et tydelig og tradisjonelt småhuspreg. Dersom Lensmannslia får et bygg på 7 etasjer så mener kommunedirektøren dette er en dårlig tilpasning til villabebyggelsen.

Byggets høyde bør også reduseres mot syd, dvs. for den delen som grenser til Lensmannslia 22 (Maxbo-tomten). Asker kommune har i møte med forslagsstiller signalisert at den sydlige delen Lensmannslia 30 - og som grenser Lensmannslia 22 - bør ha samme høyde som foreslått for sistnevnte tomt, dvs. c+ 117. Det betyr at innsendt planforslag må reduseres med 3 etasjer. Lensmannslia 30 har i dette planforslaget bebyggelse i syd på opp til c+ 131,3. Dette utgjør en høydeforskjell på 14,3 m i forhold til Lensmannslia 22. Kommunedirektøren mener dette ikke er god tilpasning.

Illustrasjon sett fra nordøst. Lensmannslika 22 til venstre og Lensmannslia 30 til høyre.

Kommunedirektøren vil imidlertid likevel anbefale at dette området gis en høy utnytting, og det er mulig bygget kan få økt høyde mot vest (fasaden som vender mot elva og sporområdet) trolig 1-2 etasjer ekstra over c+ 117. Dette forutsetter at den noe smale tomten tillater dette og at tilpasningen bli akseptabel i forhold til

eksisterende kontorbebyggelse langs Hagaløkkveien og villabebyggelsen i øst. Dette bør illustreres grundigere ved en eventuell ny 1.gangsbehandling.

Planområdet bør ikke åpne for flere forretninger, kommunedirektøren mener Lensmannslia er best egnet som kontorakse på grunn av nær beliggenhet til kollektivknutepunkt. Matforretning vil som nevnt være positivt for alle pendlerne som ferdes i Lensmannslia, men Lensmannslia bør ikke utformes som strøksgate med flere mindre forretninger, men opprettholde funksjon som en kontorakse.

Bredt fortau – bedre fremkommelighet for myke trafikanter

Det mest positive i planen er forslaget om forretning på 1. plan med et bredt fortau mot Lensmannslia. I dag er det en høydeforskjell på ca. 2-2,5 m mellom Lensmannslia og planområdet. Dette utjevnes ved at første etasje i bygningen vil ligge i samme høyde som Lensmannslia. Planforslaget viser en tilbaketrukket 1. etasje - som kan inneholde matforretning - med et bredt fortau mot Lensmannslia der fotgjengere og sykelister vil få god fremkommelighet. Lensmannslia er mye brukt som ferdselsvei til stasjonen, blant annet av pendlere, og bredere fortau vil gi bedre skjerming mot trafikk og støy og samtidig bedre estetisk utforming.

Nytt bygg er forslått lagt nærmere Lensmannslia enn dagens bygning. Det skal tilrettelegges for et fortau på 6,5 m mellom første etasje og gang- og sykkelveien langs Lensmannslia. Dette for å knytte forretningen i første etasje til gaten.
Ill.: HRTB

Dersom E18 i dette området vil bli lagt under bakken, kan dette få som konsekvens at Lensmannslia heves med ca. 3 m. Planforslaget åpner for at bygget kan tilpasses en slik eventuell ny situasjon. Kommunedirektøren anser ikke dette som en ulempe da en hevet veibane vil gi forretninger i 1. etasje og forplassen utenfor disse enda bedre skjerming mot trafikken og støyen i Lensmannslia.

Løsning med dags E18: Lensmannslia er ikke hevet.	Løsning etter endring av E18 og Lensmannslia hevet 3 meter: Nordøstre hjørne av Lensmannslia 30 får trapp ned til bygget.

Parkering

Både Statsforvalteren og fylkeskommunen anbefaler at det fastsettes en streng parkeringsnorm siden området har så pass god kollektivdekning. Kommune-direktøren er enig og dette planforslaget må sies å foreslå svært få p-plasser. I henhold til ny kommuneplan skulle prosjektet hatt maksimumskrav på 34 plasser for forretning og 80 plasser for kontor/tjenesteyting. Denne planen tilrettelegger derimot kun for 10 plasser for forretning og 42 plasser for kontor/tjenesteyting.

Hydrologiske forhold og områdestabilitet

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og laveste kotehøyde i dette området er beregnet til kote 101,91. Planlagt bygg vil bli liggende på c+ 102, 6, dvs. 0,5 m høyere enn det beregnede akseptable nivået. Rapporten «Hydrologisk vurdering» konkluderer derfor at flomsikkerheten iht. krav i TEK17 er ivaretatt.

I området er det elveavsetninger, forvitringsmateriale og marine strandavsetninger. Selve planområdet ligger under marin grense og er kartlagt å ligge på elveavsetninger. Generelt kan en si at områder er dominert av leire i lavtliggende områder og tynt dekke med faste masser i sterkt hellende terreng. Rapport om områdestabilitet konkluderer med at tiltaket ikke kan bli berørt av et områdeskred og det er derfor ikke behov av uavhengig kvalitetssikring. Krav til områdestabilitet er vurdert ivaretatt.

ROS-analysen. Utredninger utført i forbindelse med prosjektet viser at eventuell risiko er ivaretatt som en del av reguleringsplanen. ROS-analysen konkluderer med at gjennomføringen av tiltaket vil være akseptabelt.

Manglende dokumentasjon

Innsendt planforslag mangler dokumentasjon innenfor flere felt, men saken fremmes likevel siden anbefalingen fra kommunedirektøren er å avvise saken. Dersom forslagstiller ønsker å fremme nytt planforslag, bør saken ha tilfredstillende kunnskapsgrunnlag.

De temaene der det er behov for grundigere utredning er:

- Rapport om biologisk mangfold. Tomten består stort sett av asfaltert vei/parkeringplass, i tillegg til byggegrunn. Men det er en hekk og en rekke med bjørketær i ytterkant av tomten og her kan det selvsagt også være uønskede fremmede arter. Kommunedirketøren anbefaler at en redegjør for kartlegging og håndtering av fremmede arter.
- Gjenbruk av materiale. Gjennomføring av planforslaget innebærer riving av eksisterende bygg som er en 3 etasjes bygning i tegl. Den beste løsningen i et miljøperspektiv vil trolig være å la bygget stå og event. gi dette et påbygg/tilbygg. Det bør gjøres en vurdering av mulighet for gjenbruk av bygningen/deler av bygningen. Som et minimum bør en kreve utredning om gjenbruk av bygningsmaterialer.
- Klimagassregnskap bør utarbeides for prosjektet.

8. Konklusjon

Kommunedirektørens viktigste innvending mot planforslaget er at bygget blir for høyt med dårlig tilpasning til villabebyggelsen øst for Lensmannslia og til nabotomten i syd, Lensmannslia 22 (Maxbo-tomten). Kommunedirektørens anbefaling er å avvise planforslaget.

Planen inneholder likevel flere positive elementer som det er verd å bygge videre på: Høy utnyttelse med flere kollekitvnære kontorarbeidsplasser, matforretning i 1. etasje som letter hverdagen for pendlere, bred forplass/fortau mot Lensmannslia som skjermer myke trafikanter mot biltrafikk og samtidig gir en fin estetisk løsning.

Innsendt plan har imidlertid mangler mht. vanlige dokumentasjonskrav og kommunedirektøren anbefaler at følgende temaer blir endret/nærmere vurdert dersom forslagsstiller ønsker å gå videre med saken:

- Endring av byggehøyder
- Notat om biologisk mangfold og fremmede arter
- Gjenbruk av materialer
- Klimagassregnskap

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Plankart Lensmannslia 30 nivå 1 1.mars 2023
Plankart Lensmannslia 30 nivå 2 1.mars 2023
Reguleringsbestemmelser 1.mars 2023
Planbeskrivelse
Forhåndsuttalelser
Hydrologiske vurderinger
Illustrasjoner
Illustrasjoner 2
Områdestabilitet
ROS analyse
Trafikkanalyse
Utomhusplan 8.des. 2022
Varslingsannonse 8.des. 2022

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/00115

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	38/23
2 Formannskapet	02.05.2023	81/23

Reguleringsplan for Lensmannslia 30 - 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 38/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 24.04.2023.

Saksbehandler Kari Hjerman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Jensen (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag:

1.Saken sendes tilbake for videre bearbeiding. Før saken fremmes på ny skal følgende endres i planen:

- Høyder skal tilpasses godkjent bebyggelse i Lensmannslia 22. Det skal vurderes ytterligere inntrapping av toppetasjene for sosiale uteoppholdsarealer.
- Byggematerialer vurderes gjenbrukt i større grad
- Vurdere en større og mer miljørettet materialvariasjon i fasaden, redusere overflater som gir refleks
- Solenergi/grunnvarme: bygget bør i stor grad kunne produsere energi til eget forbruk
- Det utarbeides klimagassregnskap.
- Det utarbeides notat om biologisk mangfold og fremmede arter.

2. Byggets antall parkeringsplasser skal kunne gi flest mulig/optimalt antall parkeringsplasser.

3. Det utarbeides en trafikkanalyse for å avklare behovet for trafikale tiltak, bla. i krysset Røykenveien/Lensmannslia.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Jensen (H).

Forslag fremmet av Jensen ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Innstilling

1. Saken sendes tilbake for videre bearbeiding. Før saken fremmes på ny skal følgende endres i planen:

    - Høyder skal tilpasses godkjent bebyggelse i Lensmannslia 22. Det skal vurderes ytterligere inntrapping av toppetasjene for sosiale uteoppholdsarealer.
    - Byggematerialer vurderes gjenbrukt i større grad
    - Vurdere en større og mer miljørettet materialvariasjon i fasaden, redusere overflater som gir refleks
    - Solenergi/grunnvarme: bygget bør i stor grad kunne produsere energi til eget forbruk
    - Det utarbeides klimagassregnskap.
    - Det utarbeides notat om biologisk mangfold og fremmede arter.

2. Byggets antall parkeringsplasser skal kunne gi flest mulig/optimalt antall parkeringsplasser.

3. Det utarbeides en trafikkanalyse for å avklare behovet for trafikale tiltak, bla. i krysset Røykenveien/Lensmannslia.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/00115

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	38/23
2 Formannskapet	02.05.2023	81/23

Reguleringsplan for Lensmannslia 30 - 1. gangsbehandling

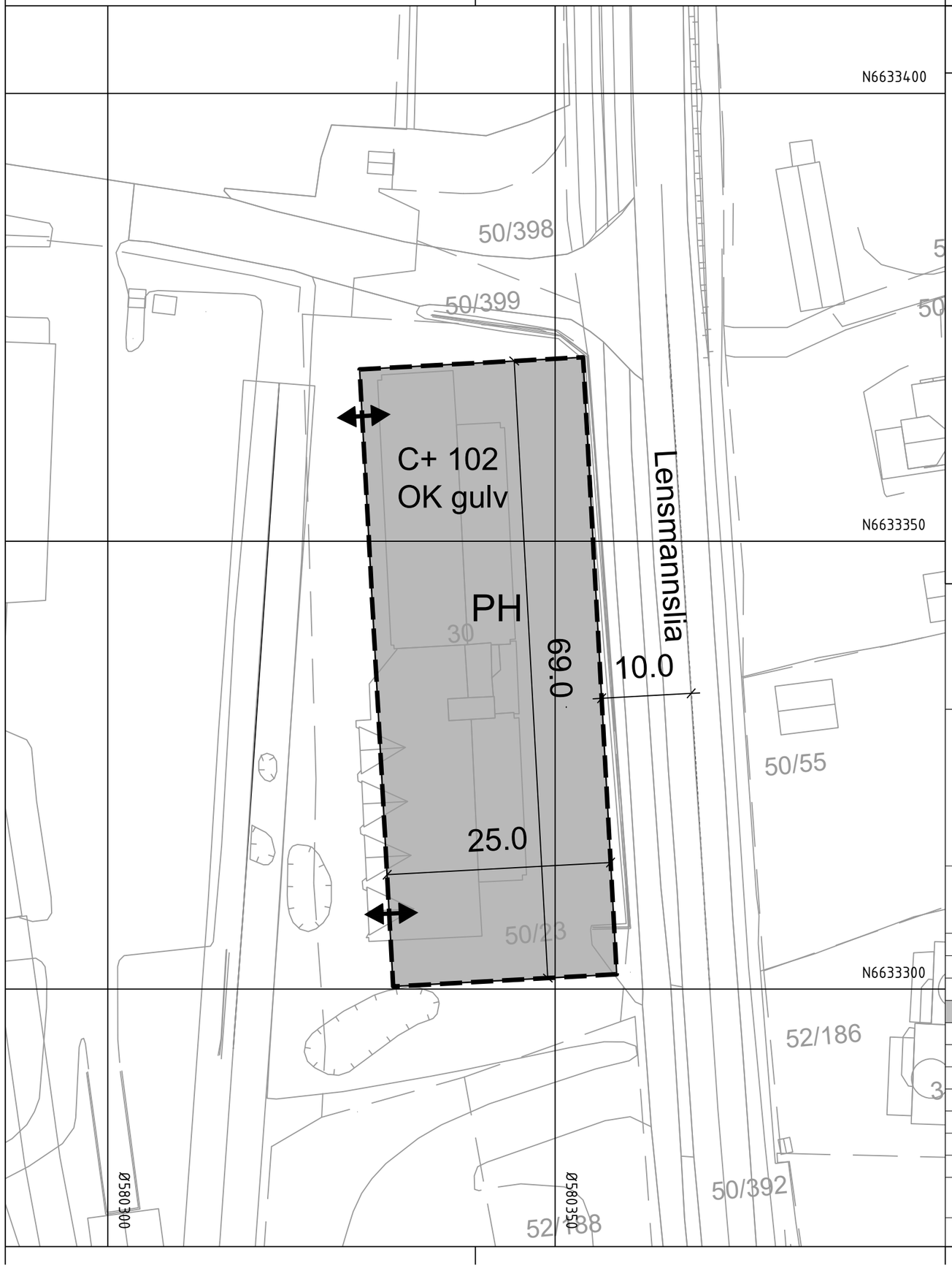
Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 81/23

Behandling

Ordfører foreslo å trekke saken. Dette fikk enstemmig tilslutning.

Vedtak

Saken trekkes.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

PH — Parkeringshus/-anlegg

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Infoland	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	26.03.2020	Kartmålestokk:	1:500 m (A3)
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		0 13 25.011m
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Asker kommune

Detaljregulering

Lensmannslia 30

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3025_2022001

Forslagsstiller: Lensmannslia 30 AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato XXX Revisjon XXX			
Dato XXX Revisjon XXX			
Dato XXX Revisjon XXX			
Kommunestyret sitt vedtak			
Ny 2. gang behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		14.12.2021	
Oppstartsmøte...		26.10.2021	
PLANEN ER UTARBEIDET AV: SWECO NORGE AS	TEGNNR.	DATO	SIGN.
		01.03.2023	

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato / Dato — PLANSJEFNAVN / Plansjef

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- EA — Energianlegg
- F/K/T — Forretning/kontor/tjenesteyting

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- FO — Fortau

§12-6 - Hensynssoner

- H370 — Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Grense for faresone
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Infoland	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	26.03.2020	Kartmålestokk:	1:500 (A3)
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		0 — 13 — 25.011m
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Asker kommune

Detaljregulering

Lensmannslia 30

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3025_2022001

Forslagsstiller: Lensmannslia 30 AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

			SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato XXX	Revisjon XXX				
Dato XXX	Revisjon XXX				
Dato XXX	Revisjon XXX				
Kommunestyret sitt vedtak					
Ny 2. gang behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
2. gangs behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
1. gangs behandling					
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				14.12.2021	
Oppstartsmøte...				26.10.2021	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	SWECO NORGE AS		TEGNNR.	DATO	SIGN.
				01.03.2023	

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato / Dato — PLANSJEFNAVN / Plansjef

Asker kommune

Asker kommune Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Lensmannslia 30

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
01.03.2023

PlanID: 0301
Saksnummer: 20/3695

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av nytt forretning/kontorbygg på inntil 7 etasjer og parkering under bakken. 1. etasjer mot Lensmannslia skal ha forretning/bevertning med utadrettet virksomhet. De øvrige etasjene kan ha kontor og tjenesteyting (med underformål undervisning, forsamlingslokale, kulturinstitusjon, helse- og omsorgsinstitusjon).

2. Arealformål

2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr. 1)

- Energianlegg (BE)
- Forretning/bevertning/kontor/tjenesteyting (BKB)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr. 2)

Fortau (FO)
Parkeringsanlegg (SPH)

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Grunnforhold og fundamentering

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge en redegjørelse for fundamentering og eventuelle sikringstiltak knyttet til byggegropen. Det skal også gjennomføres en vurdering av mulighet for forurensning i grunnen. Jf. også rekkefølgebestemmelser pkt. 7.1.

3.2 Terrengbehandling

Prosjektet utformes med sikte på tilpasning til dagens Lensmannslia, samt den planlagte fremtidige heving av Lensmannslia, jf. kommunedelplan for E18-korridoren i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 8. november 2016.

3.3 Overvannshåndtering

a. Plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsledninger, slukkevann mv. skal utarbeides. Planen skal ta hensyn til forventet økning av nedbør og overvannmengder.
b. Mengden overvann og tiltak for fordrøyning av overvann skal dokumenteres. Planen skal sendes inn sammen med i rammesøknad.
c. Overvann skal håndteres på egen tomt i tråd med tretrinnsprinsippet i Asker kommune sin vann- og avløps norm (VA norm). VA normen skal legges til grunn for dimensjonering.

d. Utforming av flomveier, plassering av bebyggelse og arrondering av terreng må gjennomføres slik at bebyggelsen sikres mot overvannsflom. Overvann som ledes ut av planområdet må ledes vekk fra tilliggende bebyggelse og kobles på eksisterende flomveier.
e. Forurenset overvann skal ikke føres inn på kommunens overvannsnett eller til resipient, verken i anleggsfasen eller etter etablering av bygget.
f. Løsning for håndtering av overvann skal avklares med Asker kommune, vann- og vannmiljø (VOV) og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse, jf. pkt. 7.1.

3.5 Støy
Ved etablering av ny bebyggelse skal det utarbeides støyfaglig utredning og plan for støyskjerming og avbøtende tiltak som tilfredsstiller kravet i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442:2021. jf. pkt. 7.1.

3.6 Luftforurensning
For håndtering av luftkvalitet i bygg- og anleggsfasen skal retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, kap. 6 legges til grunn.

3.7 Anleggsplan
Det skal utarbeides anleggsplan som viser hvordan en sikrer omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for aktuelle løsninger for energi, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, håndtering av fremmede arter, avfallshåndtering, støvdemping og støyforhold.

3.8 Miljøkvalitet (PBL§12-5 nr. 3 og 4)
Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som redegjør for hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og i anleggsperioden.

Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for følgende:
- Håndtering av eventuelle forurensede masser.
- Tiltak for å begrense masseuttak og plan for massehåndtering.
- Tiltak for bekjempelse av fremmede arter.
- Gjenbruk av bygningsmaterialer i eksisterende bebyggelse i planområdet.
- Sortering av materialer som ikke kan gjenbrukes (sikres andre steder).

3.9 Funksjons- og kvalitetskrav
Renovasjon
Renovasjon skal løses internt i bygget innenfor felt BKB. Renovasjonsrommet skal være lett tilgjengelig. Det skal foreligge bekreftelse til rammesøknaden fra Asker kommune, miljø og samferdsel, avd. for avfall og gjenvinning at renovasjonsløsninger er tilfredsstillende, jf. pkt. 7.1.

Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser
Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

Estetisk redegjørelse
Rammesøknaden skal ha en estetisk redegjørelse og illustrasjoner av høyder, volum- og fasadeutforming, farger og materialbruk. Illustrasjoner må omfatte nabobebyggelse, inkl. boligfelt å østsiden av Lensmannslia. Ny bebyggelse skal være et positivt bidrag i forhold til omgivelse. Illustrasjoner skal ha i målestokk 1:200 og skal også vise solforhold og virkningen utbyggingen har for tilstøtende planområder.

Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200, jf. pkt. 7.1.

Planen skal vise: Terreng, eksisterende og nytt terreng med kotehøyder, overvann med fordrøyningsanlegg, løsning for renovasjon og renovasjonsbil, sykkelparkering, utforming av forplassen mellom første etasje og Lensmannslia og overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning. Planen skal også vise vegetasjon (planteplan), belysning og materialbruk, samt tilgjengelighet for funksjonshemmede/universell utforming.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Grad av utnytting og arealbruk

a. Utnyttingsgraden settes til %-BYA=70%.
b. Følgende formål tillates:
    - Forretning (butikk/bevertning) i 1. etasje. Formål forretning kan omfatte butikk med salgsareal på maks. 1000 m^2. Første etasje skal være tilgjengelig både for fotgjengere og syklister direkte fra Lensmannslia. Det skal etableres en forplass mellom Lensmannslia og forretningene/bevertning i 1. etasje.
    - Kontor/tjenesteyting (undervisning, forsamlingslokale, kultur-institusjon, samt helse- og omsorgsinstitusjon) i etasjene over 1. etasje.

4.1.2 Plassering og byggegrenser

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Første etasje er tilbaketrukket for å gi rom til en forplass mellom Lensmannslia og bygget, fasaden skal være utadrettet og offentlig tilgjengelig fra Lensmannslia. Det er tillatt å føre søyler ned utenfor byggegrense til 1. etasje, som skal være bæring til de utkragede etasjer over, søylene skal dog ikke gå ut over bygge-grense for det øverste etasjene.

4.1.3 Høyder

Tillatt maksimale høyder er vist på plankartet.

4.1.4 Utforming

Fasade-/volumoppbygging og materialer skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal ha variasjon i fasade og volumoppbygging.

4.1.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

a. Bilparkering tillates i parkeringsanlegg under bygget. Pil for avkjørsel er vist på plankartet. Det tillates maks 52 parkeringsplasser hvor 10 er til forretning og 42 til kontor/tjenesteyting.
b. Det skal etableres sykkelparkering i henhold til Vei- og gatenormal for Asker kommune. Minimum 50% av sykkelplassene skal være under tak.
c. Parkeringsløsninger skal tilrettelegges for grønn mobilitet i form av lademuligheter for el-biler og el-sykler.
d. 1. etasje skal være tilgjengelig for både fotgjengere og syklister direkte fra Lensmannslia.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

a. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering av grunnforholdene og en redegjørelse for fundamentering og eventuelle sikringstiltak knyttet til byggegropen.
b. Det skal gjennomføres undersøkelser for å avdekke ev. forurensning i grunnen.
c. Plan for håndtering av overvann skal være godkjent Asker kommune, avd. for vann- og vannmiljø (VOV).
d. Bekreftelse på tilfredsstillende renovasjonsløsninger skal sendes inn.
e. Detaljert støyrapport med støydempende tiltak skal være utarbeidet.
f. Utomhusplan skal være utarbeidet.
g. Estetisk redegjørelse skal være utarbeidet.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Miljøoppfølgingsplan skal være utarbeidet.
Anleggsplan skal være utarbeidet.

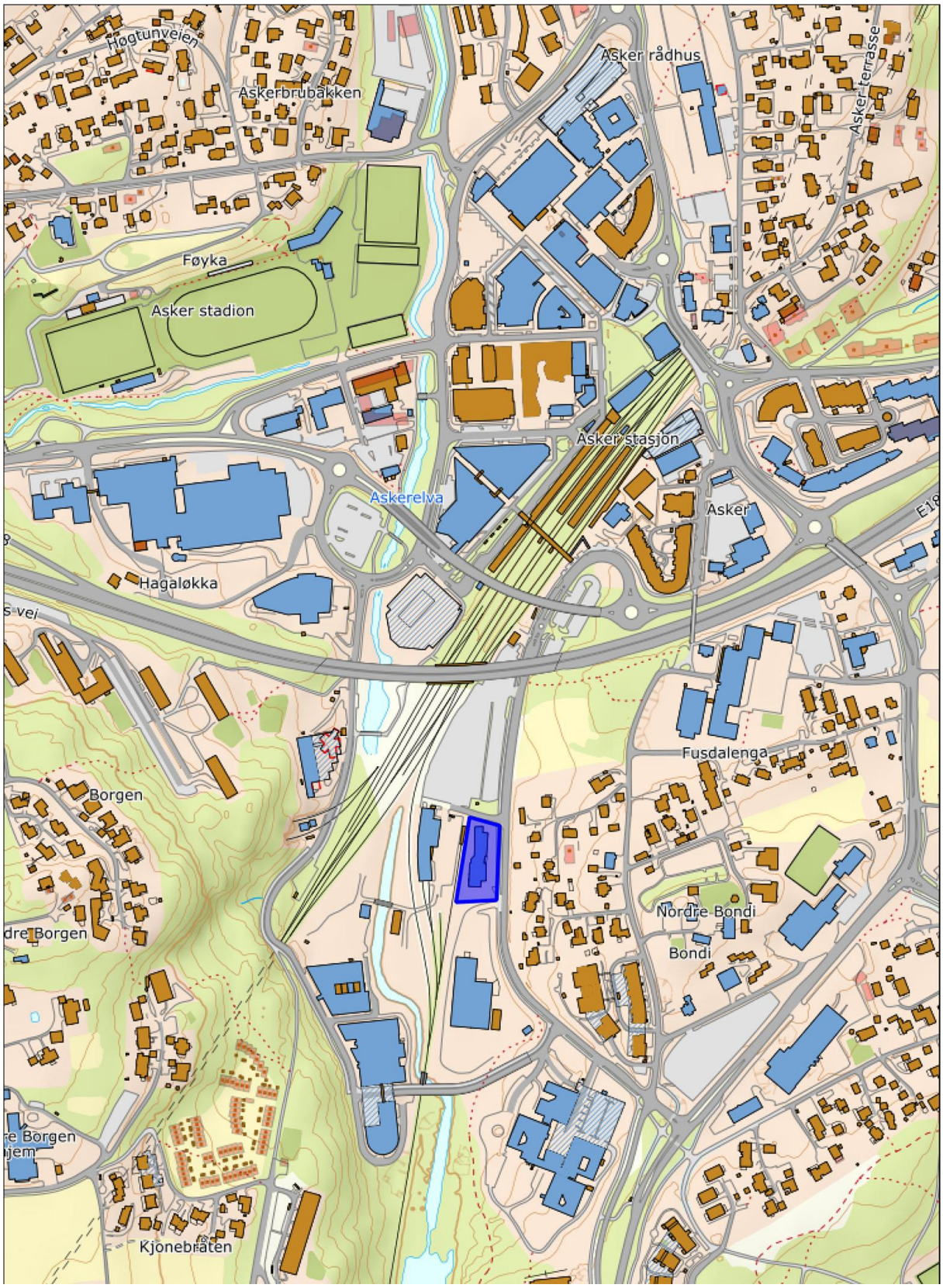
5.3 Før brukstillatelse

a. Støyskjerming skal være etablert iht. godkjent plan.
b. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, ev. det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, dersom beplantning må utsettes til vår/sommer. Dersom ferdigstillelse av veiarealer i grensesnitt mot utomhusarealer berøres av sesongforsinkelser, kan disse utsettes tilsvarende. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres innen 1. juli den påfølgende vekstsesong.

Juridisk bindende dokumenter:

Rapport om områdestabilitet, datert 08.04.2022.
Godkjent overvannsplan.
Godkjent renovasjonsplan.
Godkjent utomhusplan.

Forslag til detaljregulering for Lensmannslia 30 gnr/bnr. 50/23.



Figur 1: Oversikt over planområdets (markert med blått) beliggenhet ift. Asker sentrum

Rapporteringsstatus:
☐ Endelig
☐ Oversendelse for kommentar
☒ Utkast

Utarbeidet av:	Sign.:
Ali Adjou	NOADJO
Kontrollert av:	Sign.:
Mette Eng Pedersen	NOMEPE
Prosjektleder:	Prosjekteier:
Ali Adjou	Geir Hoff

Revisjonshistorikk:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Tiltakshaver
Firma: Lensmannslia 30 AS v/Abel Eiendomsforvaltning AS
Kontaktperson: Cato Ender
Adresse: Solliveien 55, 1366 Lysaker
Telefon: 67 11 57 11
E-post: cato@abeleiendom.no

Fagkyndig plankonsulent
Firma: Sweco Norge AS
Kontaktperson: Ali Adjou
Adresse: Drammensveien 260, 0283 Oslo
Telefon: 41 12 38 94
E-post: ali.adjou@sweco.no

Fakturamottaker
Lensmannslia 30 AS
v/Abel Eiendomsforvaltning AS
Solliveien 55
1366 Lysaker

Innholdsfortegnelse

1 SAKSOPPLYSNINGER 5

1.1 Bakgrunn for saken 5

1.2 Planstatus og rammer 5
1.2.1 Nasjonale og regionale rammer og føringer 5
1.2.2 Kommunale planer og føringer 7
1.2.3 Kommunedelplan for E18 Slependen – Drengsrud, vedtatt 8/11-2016 8
1.2.4 Reguleringsmessig status 9

1.3 Beskrivelse av planområdet 10
1.3.1 Beliggenhet og størrelse 10
1.3.2 Eierforhold 10
1.3.3 Avgrensning, tilstøtende arealer 10
1.3.4 Eksisterende bebyggelse 11
1.3.5 Kulturminner 12
1.3.6 Naturmangfold 12
1.3.7 Topografi og solforhold 12
1.3.8 Trafikkforhold 13
1.3.9 Miljøforhold 13
1.3.10 Forhold knyttet til fare og sikkerhet 13

1.4 Beskrivelse av planforslaget 13
1.4.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m. 13
1.4.2 Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv) 19
1.4.3 Atkomst og trafikkløsninger 19
1.4.4 Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad, parkering mv) 19
1.4.5 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer 19
1.4.6 Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold og landskap) 20
1.4.7 Estetikk og terrengtilpasning 20
1.4.8 Universell utforming / tilgjengelighet for alle 20
1.4.9 Rekkefølgekrav 20

2 ANALYSER OG UTREDNINGER 20

2.1 Stedsanalyse 20

2.2 Kartlegging av høyde i Asker sentrum 21

2.3 Trafikkanalyse 22

2.4 Områdestabilitet 23

2.5 Hydrologiske vurderinger – Flomfare 24

2.6 Støyutredning 25

3 KONSEKVENSER 27

3.1 Estetiske og miljømessige konsekvenser 27

3.2 Konsekvenser for barn og unge 28

3.3 Universell utforming og tilgjengelighet for alle 28

3.4 Overordnede planer – retningslinjer oppstartsmøte 29

3.5 Veg- trafikkforhold 30

3.6 Sol/ skyggeforhold 30

3.7 Landskapstilpasning og fjernvirkning 31

3.8 Energi og klima 31

3.9 Konsekvensutredning 31

3.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse 32

4 MEDVIRKNING 32

4.1 Kunngjøring og varsling 32

4.2 Forhåndsuttalelser 32

4.2.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser 32

4.2.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser med forslagsstillers kommentarer 33

5 DOKUMENTASJONSKRAV 38

1 Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Eksisterende bygg i Lensmannslia 30 er noe slitt og svarer ikke til dagens tekniske krav. Bygget ble oppført på 80-tallet da byutviklingen hadde andre behov og forutsetninger enn det vi ser i samfunnet i dag. Tiltakshaver ønsker å erstatte det gamle bygget med et nytt bygg som svarer til dagens norm og samfunnsbehov.

Planforslaget legger til rette for omregulering av Lensmannslia 30 slik at eiendommen kan fortettes og bebygges med en høyde på inntil 7 etasjer (136,5 moh.), parkering legges under bakken og formål tilpasses i samsvar med dagens behov.

Eiendommen har en sentral beliggenhet, med 5 minutters gangavstand fra Asker stasjon. Tiltakshaver ønsker en bymessig utforming av bygget og arealformål som knytter eiendommen sterkere til sentrum og kollektivknyttepunktet.

1.2 Planstatus og rammer

- Nasjonale og regionale rammer og føringer
- Rikspolitiske retningslinjer
- Kommunale planer og føringer
- Kommunedelplan
- Reguleringsmessig status

1.2.1 Nasjonale og regionale rammer og føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fastsatt 26.09.2014

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til bærekraftige byer og tettsteder, verdiskaping og næringsutvikling samt bedre folkehelse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Retningslinjene fokuserer bl.a. på samordning av utbyggingsmønster og transportsystem, høy arealutnyttelse, fremkommelighet for kollektivtrafikken og god tilrettelegging for gående og syklende.

Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut ifra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Dette gjelder også for besøks- og arbeidsplassintensive statlige virksomheter. Virksomhetene må tilpasses omgivelsene med hensyn til størrelse og utforming.

I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter. Kulturminner og kulturmiljø bør tas aktivt i bruk som ressurser i by- og tettstedsutviklingen. Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning fastsatt 28.09.2018

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

Retningslinjene skal legges til grunn ved kommunal, regional og statlig planlegging etter plan- og bygningsloven, og i enkeltvedtak som kommunale, regionale og statlige organer treffer etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning.

Kommunale, fylkeskommunale og statlige organer skal innenfor sine ansvarsområder anvende tilgjengelig kunnskap om klima, ventede endringer og konsekvenser av disse, i tillegg til kunnskap om tiltak for tilpasning.

Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Dersom det er usikkerhet knyttet til tilgjengelig kunnskapsgrunnlag som har betydning for utfallet av planen, skal dette tydelig framgå. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen skal det vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde for byggetiltaket.

Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretakelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering.

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger – f.eks. grønne tak og vegger, bekker og basseng mv. – bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen fastsatt 20.09.1995

Retningslinjene forutsetter at barn og unges interesser synliggjøres i planarbeidet. Følgende er angitt i retningslinjens punkt 5 d:

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt 5 b *(størrelse og flerbruk)*, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019–2023)[1]

Regjeringen legger, hvert fjerde år, frem nasjonale forventninger til regional og

[1] Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019). Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Nettside: https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf

kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventingene skal følges opp i fylkeskommunens og kommunens arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Regjeringen legger vekt på vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet. Det skal legges til rette for utbygging rundt kollektivknutepunkter for å styrke grunnlaget for levende byer.

Et bærekraftig velferdssamfunn er avhengig av at det skapes verdier og arbeidsplasser i hele landet. Gode rammebetingelser for et mangfoldig og konkurransedyktig næringsliv er helt sentralt. Planlegging er et avgjørende virkemiddel for å legge til rette for vekst i lokal næringsaktivitet og arbeidsplasser. Fylkeskommunene og kommunene stimulerer til omstilling, vekst og nye arbeidsplasser ved å gi langsiktige og forutsigbare rammer for arealbruk blant annet til næringsvirksomhet.

Regional planstrategi for Viken 2020-2024
Strategien skal:
- Redegjøre for regionale utviklingstrekk.
- Prioritere langsiktige utviklingsmål for Vikensamfunnet.
- Fastsette hvilke regionale planer og andre plangrep som skal iverksettes i løpet av perioden.

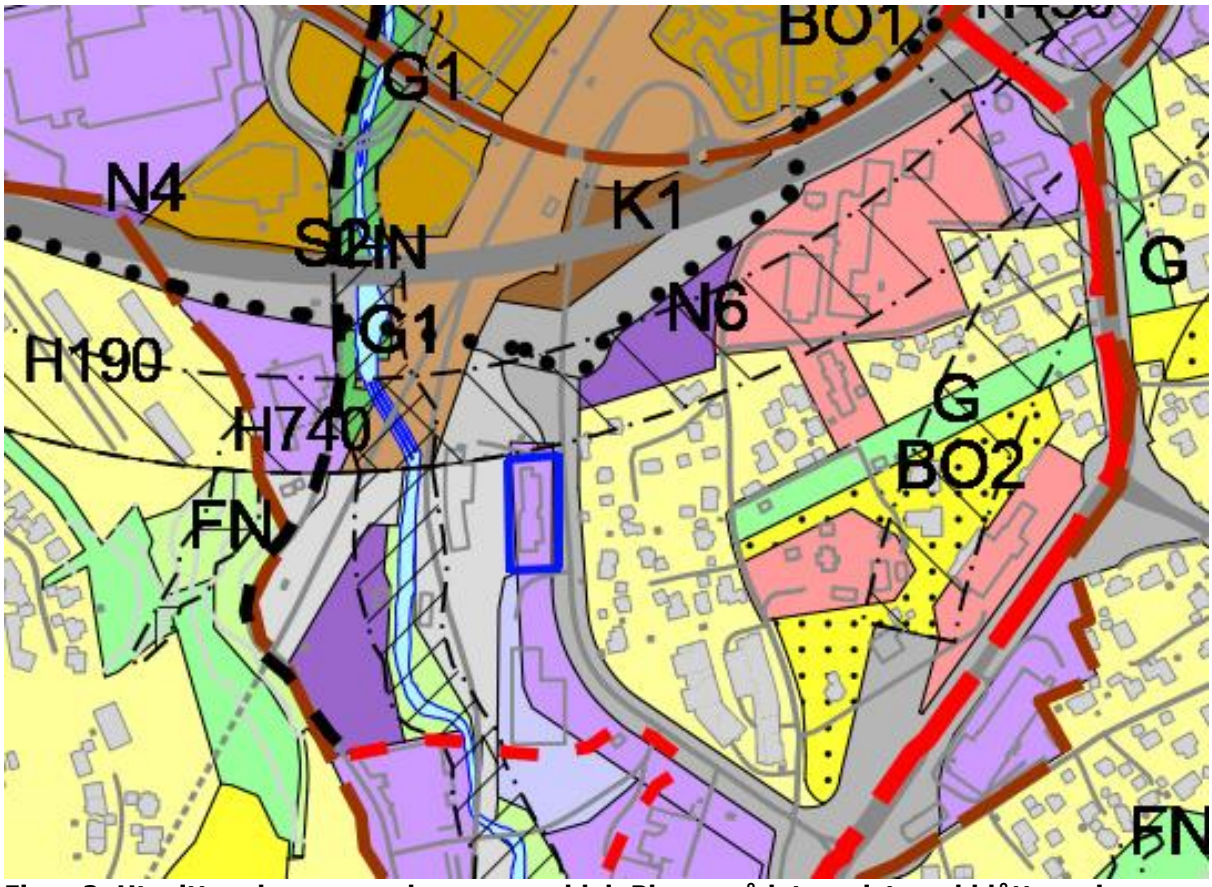
Viken fylkeskommune har seks innsatsområder for en langsiktig bærekraftig utvikling.
- Livskvalitet, velferd og like muligheter
- Bærekraftig og rettferdig økonomisk system
- Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og ernæring
- Redusert klimagassutslipp og energiomlegging
- Helhetlig by- og stedsutvikling
- Miljø, økosystem og biologisk mangfold

1.2.2 Kommunale planer og føringer
Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel
Kommuneplanens arealdel med bestemmelser[2] skal bidra til å utvikle Asker i tråd med målsettingene i kommuneplanen. Den langsiktige areal- og transportstrategien for Asker (vedtatt av kommunestyret i februar 2006) er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, og konkretisert i samfunnsdelens arealstrategi. Kommuneplanens samfunnsdel gir retning til lokalsamfunnsutviklingen og bidrar til at nasjonale og regionale mål tilpasses lokale forhold.

Eiendommen er avsatt til næringsvirksomhet i gjeldende kommuneplan 2018-2030, vedtatt 14.11.2017.

Kommuneplan samfunnsdel for Asker 2022-2034 ble vedtatt i juni 2020.

[2] Asker kommune (2017). Kommuneplan for Asker 2018-2030. Datert 01.11.2017. Nettside: https://www.asker.kommune.no/globalassets/samfunnsutvikling/kommuneplan/asker_kommune_kommuneplan_2018-2030_bestemmelser.pdf



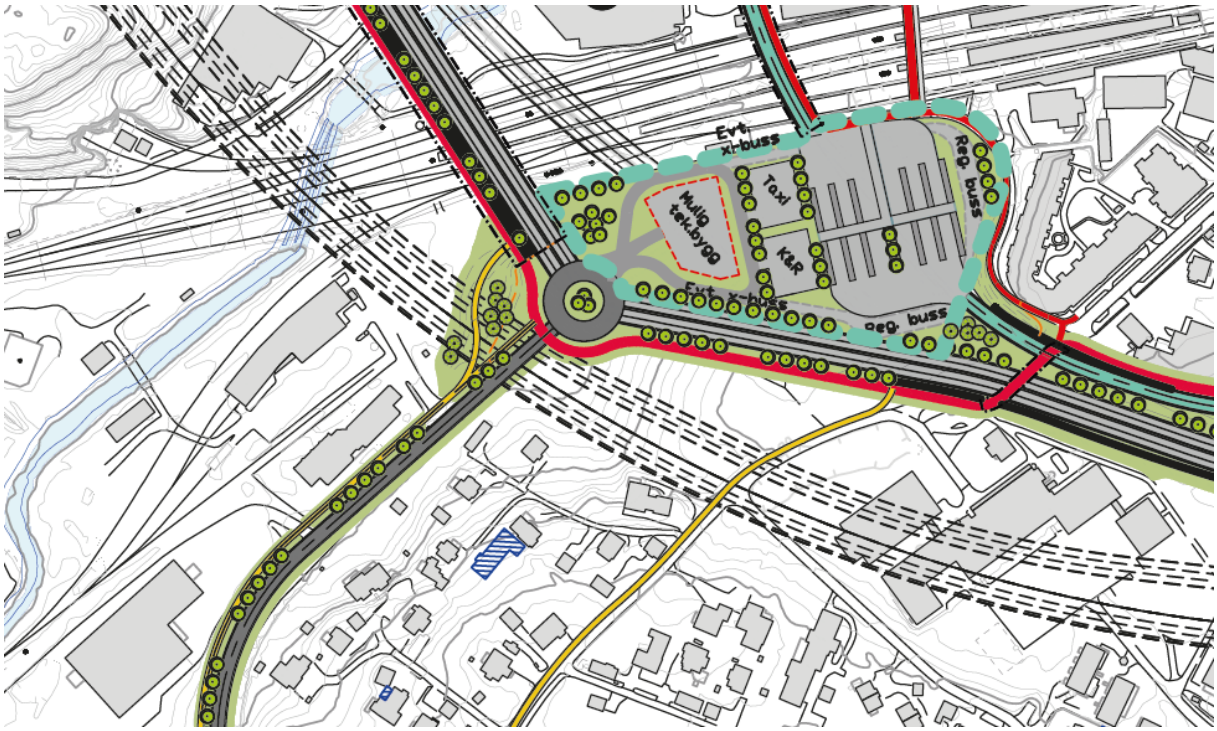
Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet er vist med blått omriss.

Energi- og klimaplan for Asker 2018-2030[3]
Kommunedelplan for klima, energi og miljø 2018-2030 (KLEM-planen) er en oppdatering av Asker kommunes energi- og klimaplan fra 2013. Både kunnskapsgrunnlag, mål og tiltak er primært basert på data for dagens Asker.

1.2.3 Kommunedelplan for E18 Slependen – Drengsrud, vedtatt 8/11-2016

Planen legger til rette for at E18 flyttes under bakken, mens dagens trasé gjøres om til en lokal vei og kobles blant annet til Lensmannslia.

[3] Asker kommune (2018). Kommunedelplan for klima, energi og miljø (2018-2030). Nettside: https://www.asker.kommune.no/contentassets/cc909c0c27f6493a85c58ef0c9913bfd/klem-planen---med-forord-og-vedtak-fra-kommunestyremotet-13.11.pdf



Figur 3: Utsnitt fra illustrasjonsmateriale til kommunedelplanen

1.2.4 Reguleringsmessig status

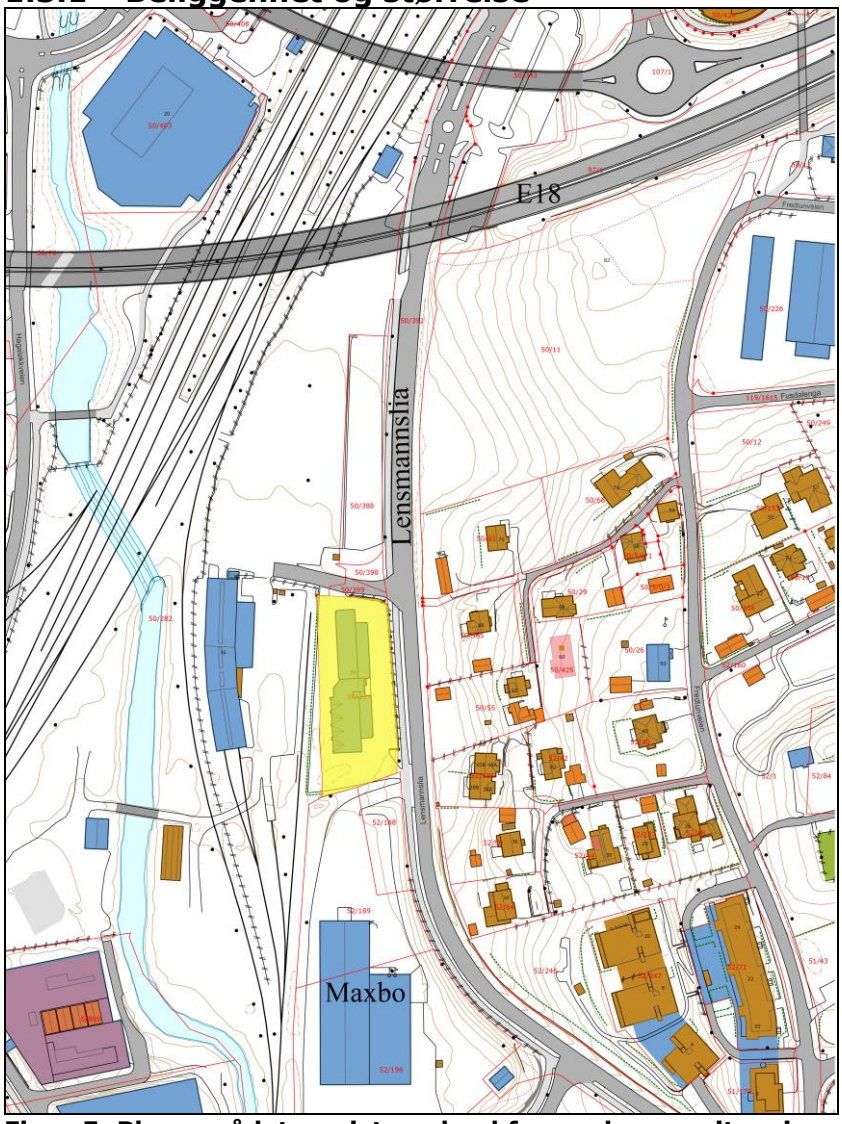
Planområdet omfattes av reguleringsplan for Asker sentrum, vedtatt 22.03.1979. I henhold til denne planen er planområdet regulert til industri/lager med Ugrad=0,70.

Figur 4: Planområdet er vist med hvitt omriss i gjeldende reguleringsplan av 1979.

Gjeldende reguleringsplan er gammel og anses som utdatert. Kommuneplanen er nyere og gjenspeiler dagens situasjon.

1.3 Beskrivelse av planområdet

1.3.1 Beliggenhet og størrelse



Figur 5: Planområdet er vist med gul farge, dagens situasjon

Planområdet ligger i nærheten av Asker sentrum, langs Lensmannslia. Området ligger i kort avstand fra kollektivknutepunkt, ca. 350m sør for Asker stasjon. Området ligger i sin helhet innenfor gbnr. 50/23 og har et areal på ca. 2773 m^2.

1.3.2 Eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
50/23	Lensmannslia 30	Lensmannslia 30 AS

1.3.3 Avgrensning, tilstøtende arealer

Planområdet er markert med gult på figur 5.

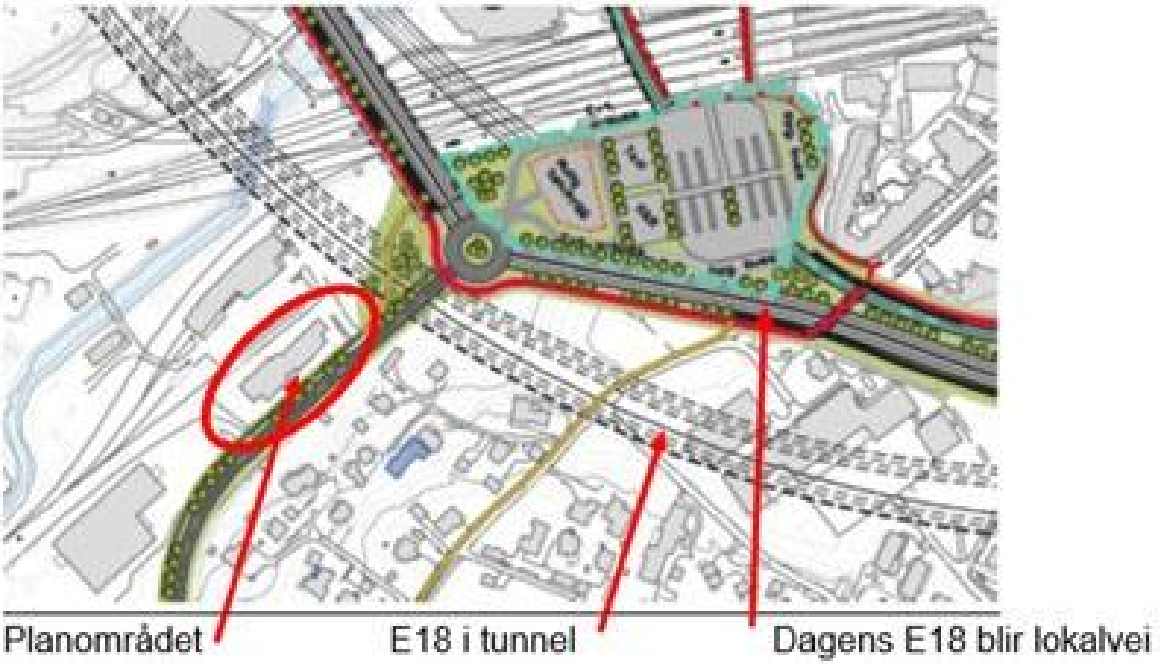
Lensmannslia tangerer østre side av planområdet. På motsatt side av Lensmannslia ligger eldre eneboligbebyggelse som er regulert i henhold til en

gammel plan vedtatt i 1922. Det sørlige feltet av denne planen er blitt omregulert til blokker i 5 etasjer (135 moh.) i en plan vedtatt i 2007.

Mot vest og nord ligger stasjonsområdet med innfartsparkeringen. Mot syd ligger Maxbo butikken. Det foreligger en plan for utvikling av Maxbo-tomten, denne planen er medtatt i illustrasjonene til Lensmannslia 30 for å vise sammenhengen langs Lensmannslia. Bortsett fra den gamle boligbebyggelsen i øst, er området preget av et miljø med høy offentlighetsgrad.

E18 krysser over stasjonsområdet ca. 160 m nord for planområdet. Dette øker tilgjengeligheten, men samtidig er kilde til en del støy i omgivelsene.

Det foreligger en kommunedelplan for E18, Korridoren i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 8.november 2016. Planen legger til rette for at E18 flyttes under bakken, mens dagens trasé gjøres om til en lokal vei med kobling til Lensmannslia.



Figur 6: viser endringene som kommunedelplanen for E18 medfører rundt Asker stasjon.

Det er planer om en ny, større kollektivterminal på/syd for Asker stasjon. Her legges det til rette for 10 plattformer som gir plass til inntil 20 busser samtidig. Kommunedelplanen har to løsningsforslag der 1b - vist i skissen ovenfor - regnes å være den mest realistiske; her er E18 lagt i tunnel, like nord for planområdet. Fordelen med dette forslaget er at areal frigjøres og terminalen kan plasseres sør for dagens terminal. I tillegg vil støy bli betraktelig redusert. Som en konsekvens av dette vil Lensmannslia bli hevet flere meter for å treffe ny planlagt rundkjøring.

1.3.4 Eksisterende bebyggelse

Det står et bygg på 3 etasjer på eiendommen i dag, som er i bruk til undervisning, møbeltapetserer og systue for båtkalesjer.

Figur 7: Eksisterende bygning sett sørfra.

1.3.5 Kulturminner

Det er ingen kulturminner på planområdet.

På motsatt side av tiltaket i Lensmannslia finnes et bolighus og skjul som er sefrak-registrert og oppført med et kulturmiljø i kommunens kartbase.

1.3.6 Naturmangfold

Utearealet på planområdet er asfaltert og benyttes som parkeringsareal. Det er en hekk i tomte-grensen mot jernbaneområdet i vest.

Langs østsiden av planområdet er det registrert flere fremmede arter, inkludert vinterkarse, kanadagullris, hvitsteinkløver og russekål. Kun én forekomst av vinterkarse er registrert innenfor selve planområdet. Anleggsplanen for prosjektet skal definere tiltak for håndtering av fremmede arter.

1.3.7 Topografi og solforhold

Planområdet er forholdsvis flat, men ligger ca. 2-2,5 m lavere enn Lensmannslia. Det er i dag etablert en støttemur mot Lensmannslia. Planforslaget legger til rette for at første etasje skal være tilgjengelig direkte fra Lensmannslia.

Figur 8: viser eksisterende høyde mellom tomten og Lensmannslia

Planområdet og eksisterende bygning er orientert øst-vest og har gode solforhold.

1.3.8 Trafikkforhold

Planområdet har i dag adkomst fra Lensmannslia, på nordre og søndre side av tomten. Eksisterende trafikk er, i henhold til vedlagte trafikkanalyse, beregnet til ca. 300 ÅDT. Det er i dag plass til 52 parkeringsplasser på eiendommen.

Det er en sammenhengende gang- og sykkelvei langs Lensmannslia, fra stasjonen, forbi planområdet og videre til de etablerte områdene sørover. Asker stasjon ligger i 4-5 minutters gangavstand fra planområdet.

1.3.9 Miljøforhold

Planområdet er utsatt for støy fra Lensmannslia, jernbanen og E18. Utearealene ligger delvis i rødsone. Eksisterende formål i bygget er ikke støyfølsomme, og derfor forholder seg kun til innendørs støy.

Det er vedlagt en støyutredning som kartlegger støysituasjonen.

1.3.10 Forhold knyttet til fare og sikkerhet

Det er utarbeidet et notat med hydrologiske vurderinger, datert 27.04.2022, som konkluderer med at planområdet er flomsikkert. Notatet ligger vedlagt.

Det er utarbeidet en rapport om områdestabilitet, datert 08.04.2022, som konkluderer med at planområdet ikke kan bli berørt av et områdeskred. Rapporten ligger vedlagt.

1.4 Beskrivelse av planforslaget

1.4.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m.

Intensjonen med planforslaget er å legge til rettet for en tydeligere

sentrumsutvikling i et område så nært et av StorOslos største kollektivknutepunkt, samt gi mulighet til flere sentrumsnære arbeidsplasser.

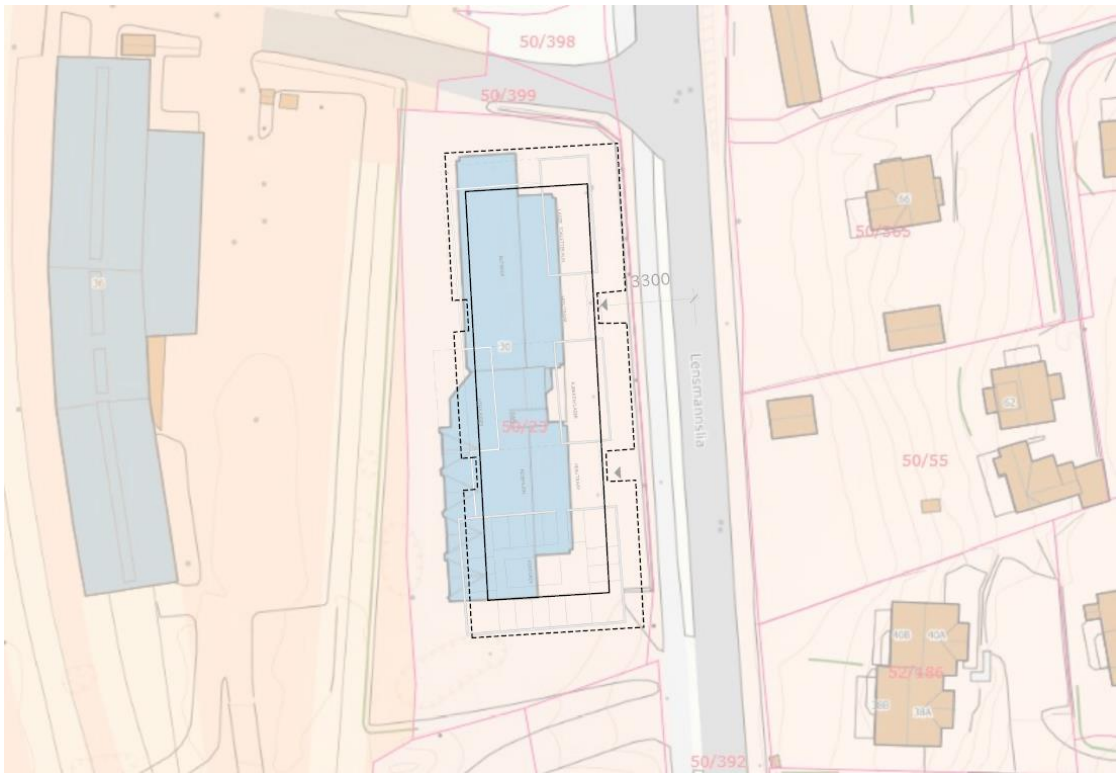
Beliggenheten inntil stasjonen og kollektivknutepunktet, samt langs en viktig innfartsåre til sentrum, tilsier at tomten er godt egnet til fortetting og utvikling i tråd med anbefalingene fra overordnede myndigheter.

Prosjektet sees også i sammenheng med utviklingen i samferdselsprosjektene som pågår rundt Asker stasjon. Både Bane NOR og Vegvesenet oppgraderer og løser transporten på en mer samfunnstjenlig og bærekraftig måte. Dette har konsekvenser for bl.a. Lensmannslia 30, som får en sterkere tilknytning til sentrum og kollektivknutepunktet.

Figur 9: Viser illustrasjon over en ny helhet på østsiden av stasjonen. Ny E18 legges under bakken og eksisterende E18 gjøres om til lokalvei. Dette gir nye utviklingsmuligheter. (Illustrasjon HRTB).

I lys av ovennevnte, utformes prosjektet med bymessige grep. Prosjektet skal fungere godt i dagens situasjon, med E18 over bru, samt ***i fremtidig situasjon hvor E18 legges under bakken og Lensmannslia heves med ca. 3 m***. De viktigste grepene i prosjektet er som følger:

- Fotavtrykket på prosjektet utvides i bredde i forhold til eksisterende bygg, og flyttes nærmere Lensmannslia for å bedre henvende seg mot denne.



Figur 10: Viser første etasje med heltrukken strek og øvrige etasjer med stiplet linje. Eksisterende bygning vises med blå farge i bakgrunnen.

- Det legges en forplass/torg med en bredde på ca. 6,5 m mellom første etasje og gang- og sykkelveien langs Lensmannslia. Dette for å knytte forretningen i første etasje til gaten og bidra samtidig til å skape byliv.

Figur 11: Første etasje er åpen og henvender seg til gata. Gang- og sykkelveien gjøres om til fortau forbi planområdet. (Illustrasjon HRTB).

- Avstand mellom vegglivet i første etasje og Lensmannslia gjør at første etasje blir upåvirket av fremtidig heving av Lensmannslia i forbindelse med realisering av den nye E18.

Figur 12: Nytt prosjekt i Lensmannslia 30, sett fra sør. Lensmannslia er hevet i tråd med kommunedelplanen for E18. Fasadeavtrapping mot Lensmannslia. I forgrunnen er det nye prosjektet ved Maxbo-tomten.

- Øvrige etasjer krager ut over første etasje, og avtrappes i høyde slik at den høyeste delen ligger mot sentrum. Det er 7 etasjer totalt (C+ 136,5). 7. etasje utgjør i grunnflate ca. en tredjedel av etasjen under, og markerer overgangen til sentrum. 6. etasje, mot Lensmannslia, er tilbaketrukket med 2,5 m fra vegglivet til etasjen under slik at det kun er 5 etasjer synlig sett fra gaten.

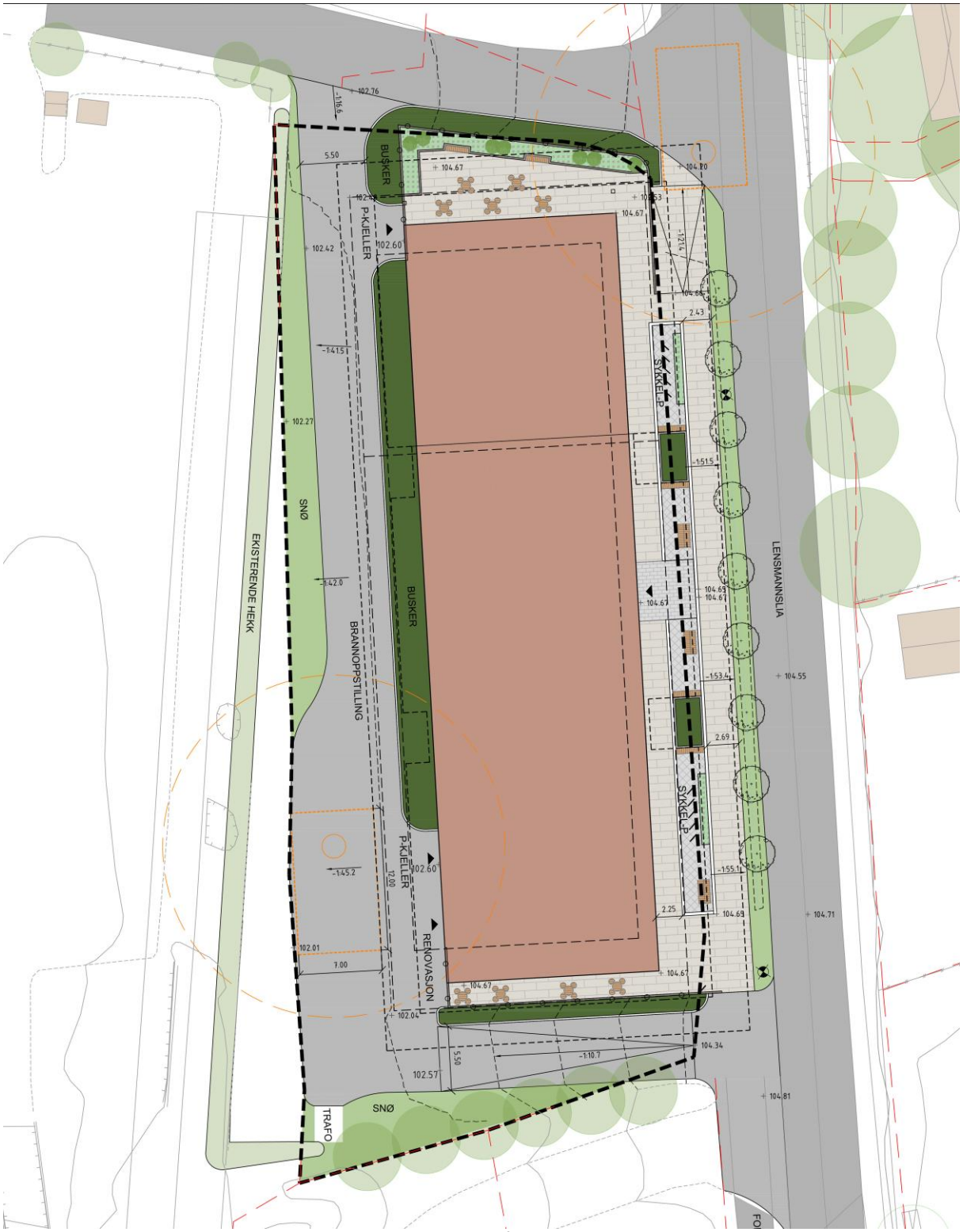
Figur 13: Viser opplevelsen av bygget fra gata, sett fra Asker stasjon side.

- Parkering som i dag er på bakkeplan, flyttes under bygget. Adkomst skjer fra Lensmannslia, som i dag.
- Arkitekturen foreslås åpen og bymessig for å gjenspeile funksjonene og arbeidsplassene som bygget inneholder. Prosjektet er også utformet med

hensyn til nabobygget i sør (Maxbo-tomten), slik at disse to prosjektene bygger en større og sammenhengende helhet langs Lensmannslia. Prosjektet ved Maxbo-tomten har også avtrappinger, hvor maks høyden er på C+ 125 m. Mens Lensmannslia 30 har maks høyde på C+ 136,5 m på den delen nærmest sentrum. Dette gir en dynamisk bevegelse i volumene mot sentrum.

Figur 14: Viser sammenhengen mellom prosjektene i Lensmannslia 30 og Lensmannslia 22 (Maxbo-tomten), med Kraglund kontorpark i bakgrunnen.

1.4.1.1 Illustrasjonsplan



Figur 15: Illustrasjonsplan viser arealbruken på bakkeplan

Vedlagte illustrasjonsplanen viser:

- Biladkomst og adkomst til kjellerparkering
- Renovasjon- og brannoppstilling
- Utforming av forplassen/tunet mot Lensmannslia samt på nordre og søndre side av tomten.
- Dekke, beplantning og sitteplasser på 3 sider av bygget.

- Sykkelparkering på forplassen
- Trafo, snøopplag og terrengbehandling

1.4.2 Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv)

1.4.2.1 Reguleringsformål

Det vises til plankart med følgende arealformål:

- *BKB (forretning/kontor/tjenesteyting)*:

  Formål forretning skal være i første etasje og kan omfatte en butikk på maks. 1000 m2 eller bevertning.

  Formål kontor og tjenesteyting skal være i øvrige etasjer.

  Under formål tjenesteyting tillates helse – og omsorgsinstitusjon, samt undervisning.

1.4.2.2 Arealstørrelse

Planområdet reguleres med %-BYA=70%. Dette kan gi et bruksareal på inntil 10.000 m2. Parkering skal være under bakken, med et areal på ca. 1.700 m2

1.4.3 Atkomst og trafikkløsninger

Adkomst skjer fra Lensmannslia slik det er i dag, og med et fall tilsvarende eksisterende situasjon. Endelig utforming av avkjørselen vises i forbindelse med rammesøknad.

Renovasjon og levering skjer på egen tomt. Endelig løsning vises i forbindelse med rammesøknad.

Adkomst for gående og syklende skjer både direkte fra gang- og sykkelvei (fortau) langs Lensmannslia, samt via adkomsten.

1.4.4 Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad og parkering mv)

1.4.4.1 Type

Det er blokkbebyggelse, lik eksisterende bygningen på eiendommen. Nytt bygg utformes mer urbant og tilpasses Lensmannslia og nye prosjekter i området.

1.4.4.2 Høyder

Høyde er satt til C+ 136,5. Dette tilsvarer 7 etasjer. Når Lensmannslia heves med ca. 3-4 m, i forbindelse med realisering av den nye E18, vil den synlige høyden være 6 etasjer.

1.4.4.3 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgraden er foreslått til %-BYA=70%. Dette gir et bruksareal på inntil 10.000 m2.

1.4.4.4 Parkering

Parkering er satt til maks 52 p-plasser, hvor 10 plasser er avsatt til forretninger i første etasje. Dette tilsvarer dagens parkeringsdekning på eiendommen. Parkering legges under bakken.

1.4.5 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer

Utearealet på planområdet er asfaltert i dag og benyttes til utendørs parkering. Det er en hekk mot naboen i vest og en trerekke mot naboen i syd. I planforslaget flyttes parkering under bakken og det frigjøres areal til blant annet en forplass/torg mellom bygget og Lensmannslia. Forplassen utformes med sikte på å danne et attraktivt oppholdsrom langs Lensmannslia og i tilknytning til en eventuell forretning/bevertning i første etasje. Videre legges det mer beplantning og vegetasjon i det nye forslaget (se illustrasjonsplanen).

1.4.6 Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold og landskap)

Det er ingen registrerte vernehensyn på planområdet. Eksisterende bygg er fra ca. 1987 og er modent for fornyelse. På andre side av Lensmannslia er det et bolighus og skjul som er sefrak-registrert og oppført med et kulturmiljø i kommunens kartbase.

Det er registrert en forekomst av vinterkarse langs planområdets østlige grense. I anleggsplanen stilles det krav om hvordan fremmede arter skal håndteres i forbindelse med gjennomføring av tiltaket.

1.4.7 Estetikk og terrengtilpasning

Bygningen får en bymessig utforming og med en plassering og henvendelse mot gata, slik at den bidrar til å skape byopplevelse langs Lensmannslia.
Det er i dag en høydeforskjell på ca. 2-2,5 m mellom Lensmannslia og planområdet. Dette vil bli utjevnet ved at første etasje i bygningen vil ligge i samme høyde som Lensmannslia.

1.4.8 Universell utforming / tilgjengelighet for alle

Innad i planområdet skal utearealer og viktige forbindelser utformes universalt i henhold til TEK17

1.4.9 Rekkefølgekrav

Reguleringsbestemmelsene har rekkefølgekrav om følgende:

<u>Anleggsplan:</u>
Det skal utarbeides en anleggsplan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for aktuelle løsninger for energi, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, håndtering av fremmede arter, avfallshåndtering, støvdemping og støyforhold.

<u>Uteareal</u>
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, skal uterom være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres innen 1.juli den påfølgende vekstsesong.

2 Analyser og utredninger

2.1 Stedsanalyse

Planområdet ligger veldig sentralt med 4-5 minutters gangavstand fra Asker stasjon. Men dagens E18 danner en form for belte som definerer sentrum med kvartalsbebyggelse på nordre side og spredt bebyggelse på søndre side av E18.

Når E18 nå legges under bakken, i.h.t. kommunedelplanen, får arealene

sør for stasjonen et nytt fokus og potensiale for utvikling.

I henhold til kommunedelplanen for E18, legges det opp til en ny, større kollektivterminal på sydsiden av Asker stasjon, med 10 plattformer og plass til 20 busser samtidig (se illustrasjon på figur 3). Dette styrker kollektivknutepunktet ved Asker stasjon og muliggjør nye vekstmuligheter for de arealene på sydsiden av stasjonen.

Figur 16: E18 har påvirket sentrumsutvikling i nord-retningen. Når den legges under bakken, får arealene på sørsiden ny potensiale for utvikling.

Disse omstillingene vil ha konsekvenser for småhusbebyggelsen som ligger på andre side av Lensmannslia, vis a vis planområdet. Planen for småhusbebyggelse ble vedtatt i 1922 da området hadde helt andre forutsetninger enn dagens situasjon. Heving av Lensmannslia med flere meter innebærer mer støy mot småhusbebyggelsen. Noe som gjør at de nærmeste boligene får et dårlig bomiljø. Tilsvarende situasjoner i andre byer er løst ved å åpne for regulering av en mer robust blokkbebyggelse langs veien. Blokkbebyggelsen vil danne en støyskjerm for uteoppholdsarealener på baksiden. Dette virker mest naturlig i forhold til den helhetlige transformasjonen som skjer rundt stasjonen.

2.2 Kartlegging av høyde i Asker sentrum

Sweco har utarbeidet en oversikt over prosjekter med en viss høyde i Asker sentrum, og i hvilken avstand disse ligger i forhold til Asker stasjon. Nedenfor er det en tabell over disse prosjekter samt en ortofoto som visualiseres dette.

Hensikten med denne sammenligningen er å vise at Lensmannslia 30 er like sentral som de andre etablerte, høye, prosjekter i Asker sentrum.

Bygg/ regulert prosjekt	Høyde
Wesselskvartalet	5 – 7 etasjer
Sentrumsgården	4 – 9 etasjer
Hagaløkka sameie	8 – 9 etasjer
Bondihagen	3 -5 etasjer
Kraglund Kontorpark	5 – 9 etasjer
Føyka - Elvely	5 – 6 etasjer (+ 2 høybygg)
Askerlia	7 etasjer

Tabell over de høye byggene i Asker sentrum, med antall etasjer.

Figur 17: Kartlegging av høyder i Asker sentrum

2.3 Trafikkanalyse

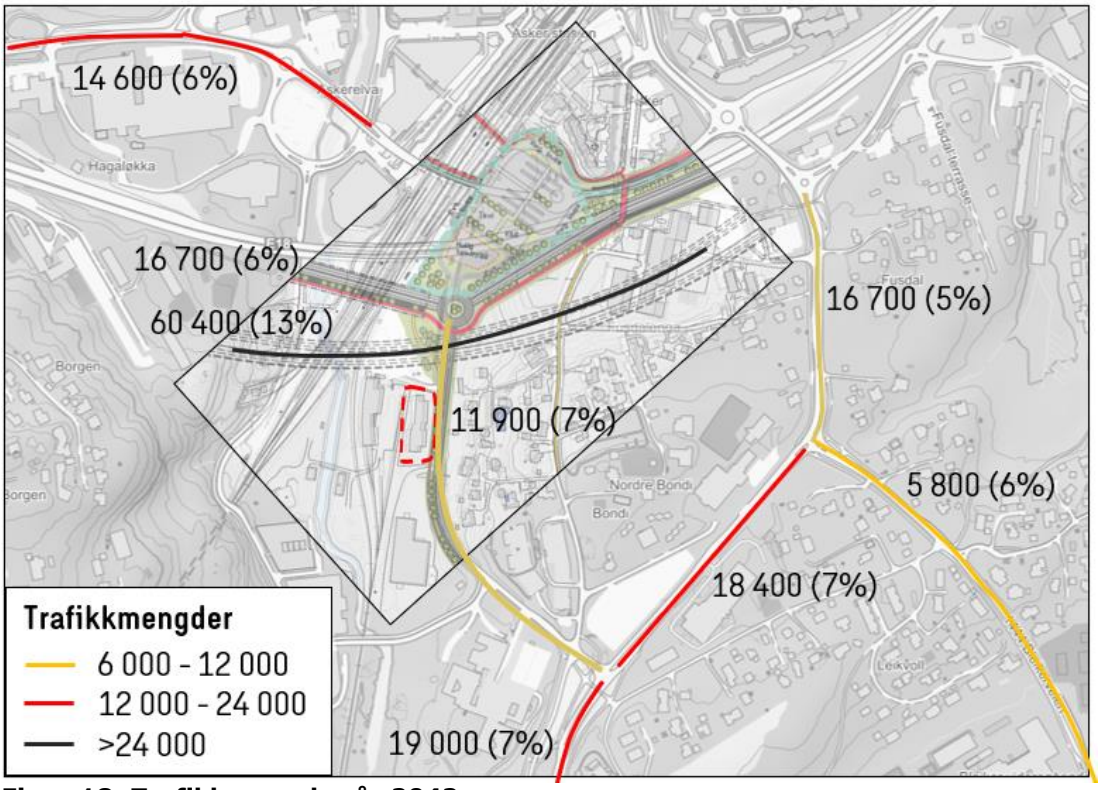
Det er utarbeidet en trafikkanalyse som vurderer konsekvenser av prosjektet i forhold til trafikken i Lensmannslia. Analysen konkluderer med dette:

Det er ikke funnet noen kritiske trafikksikkerhetsforhold som bør hensyntas videre i planarbeidet. Planforslaget vil produsere ca. 890 ÅDT mot dagens estimerte trafikk på ca. 300 ÅDT. En andel av trafikken knyttet til en eventuell dagligvareforretning er allerede på veinettet i andre ærend (eksempelvis hjem fra jobb) og vil ikke øke trafikken på veinettet.

Ved å etablere en eventuell dagligvarebutikk i Lensmannslia vil reisende med buss kunne handle før man tar bussen hjem.

I dagens situasjon er det en del trafikk i T-krysset Lensmannslia x Røykenveien som fører til køer i Lensmannslia. Den mest kritiske trafikkstrømmen er venstresvingende kjøretøy fra Lensmannslia ettersom trafikken i Røykenveien er stor. I fremtiden er det forventet mer trafikk i Lensmannslia og tilstøtende veier som vil forverre dagens situasjon. Trafikkøkningen vil påvirke trafikksikkerheten i T-krysset i liten grad.

Den planlagte omleggingen av E18 gjennom Asker innebærer etablering av rundkjøring i dagens T-kryss. Dette vil forbedre avviklingen.



Figur 18: Trafikkmengder år 2042

2.4 Områdestabilitet

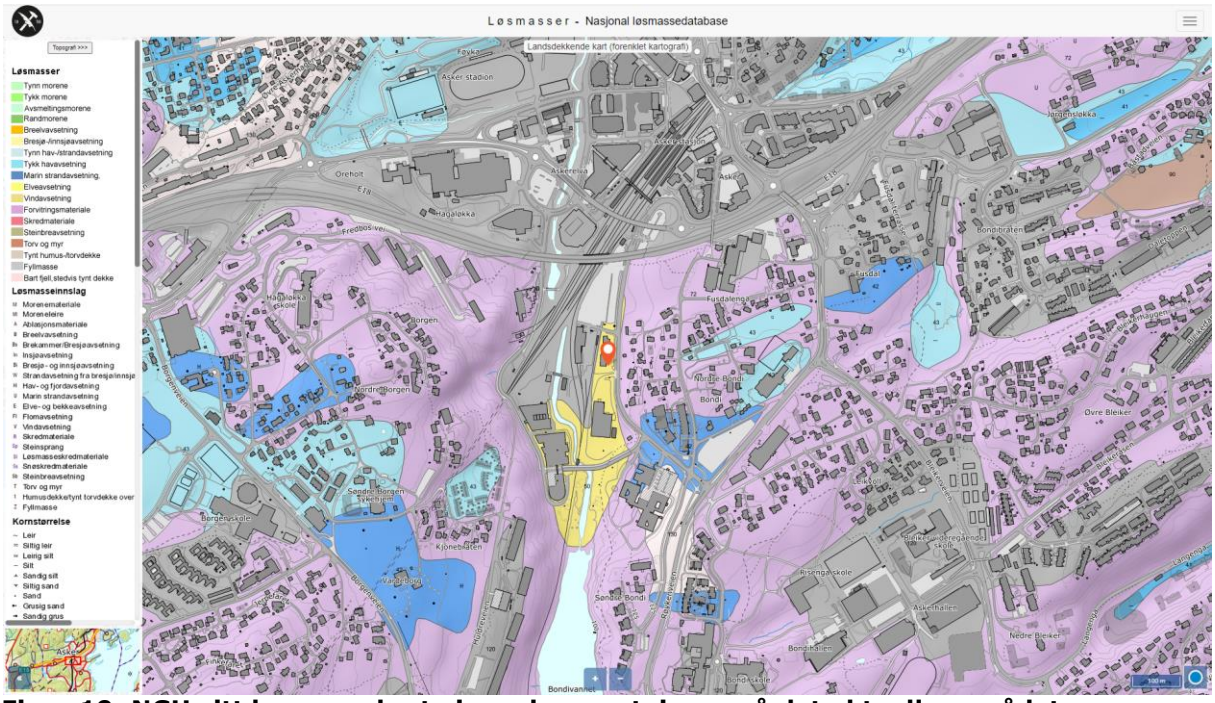
Det er utarbeidet en vurdering av områdestabilitet ved planområdet. Rapporten konkluderer med følgende*:*

Planområdet ligger under marine grense i et smalt, flatt dalstrøk i ravinert terreng dominert av fjellrygger og dypere lommer med løsmasser. Terrenget ved selve tiltaksområdet er slakere enn 1:20 og tiltaket ligger ikke innenfor et mulig løsneområde. Det finnes flere overliggende skråninger som etter terrengkriterier kan ha utløpsområder som kan berøre tiltaket.

Gjennomgang av kartlagte forekomster av marin leire, tidligere utførte grunnundersøkelser og dokumentert grunt til fjell utelukker flere skråninger for områdeskredfare. For skråninger der det ikke kan utelukkes fare for områdeskred basert på tidligere utførte grunnundersøkelser er det brukt prinsipp for avgrensing av utløpsdistanse fra størst mulig løsneområde og påvist at tiltaket ikke ligger innenfor et mulig utløpsområde.

Krav til områdestabilitet vurderes ivaretatt.

Gjennomgang av steg 5 av veilederen viser entydig at tiltaket ikke kan bli berørt av et områdeskred og det er derfor ikke krav om uavhengig kvalitetssikring

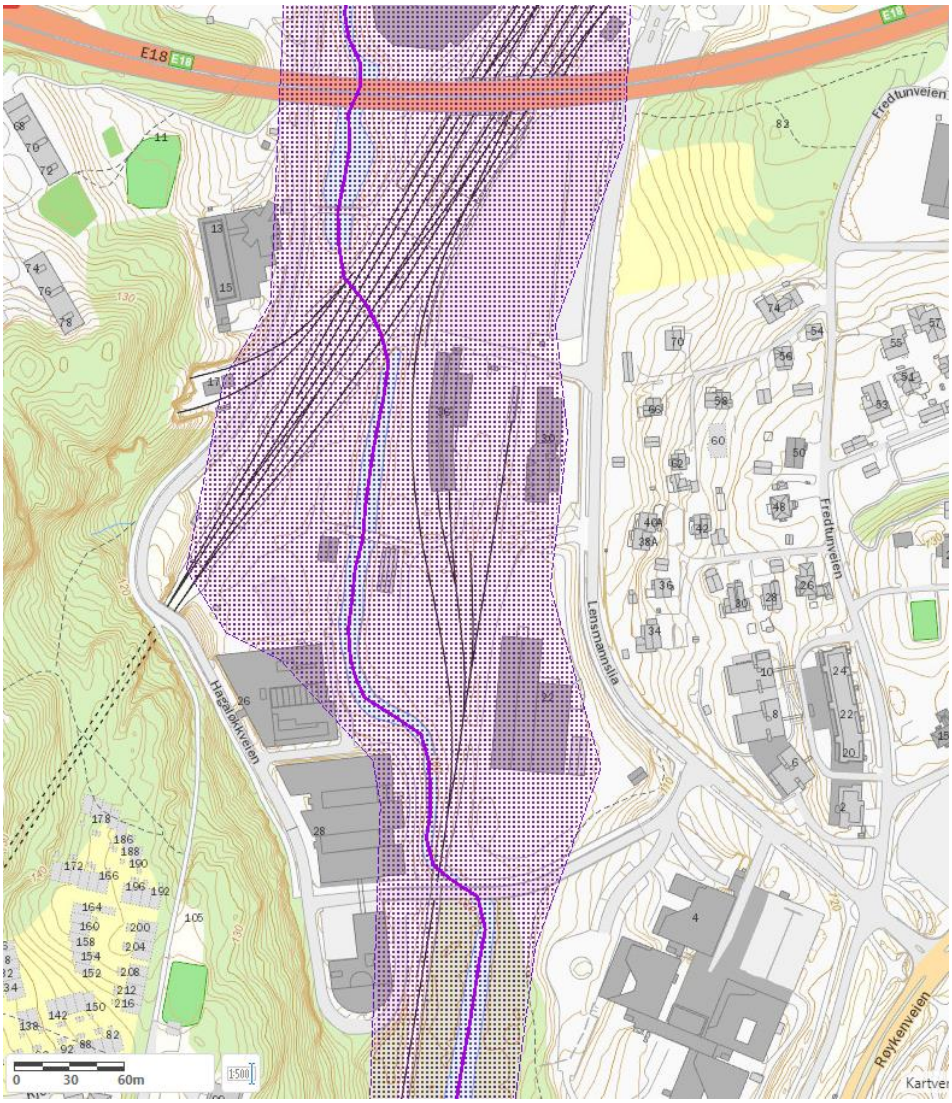


Figur 19: NGU sitt løsmassekart viser elveavsetninger på det aktuelle området

2.5 Hydrologiske vurderinger – Flomfare

Det er utarbeidet et notat, datert 27.04.2022, som konkluderer med følgende:

Planområdet ligg på kote 102,6, som er meir enn 0,5 m høgare utrekna flaumvasstand av Norconsult. 0,5 m tryggleiksmargin er som regel tilstrekkeleg sjølv for ukalibrerte modellar, og ettersom modellen er kalibrert mot ei tidlegare flaumhending er det rimeleg å anta at modellen har større nøyaktigheit enn dette. Planområdet til Lensmannslia 30 vert difor vurdert som flaumsikkert jamfør krav i TEK17, sjølv om området ligg innanfor NVE sitt aktsemdsområde for flaum.



Figur 20: Aktsomhetsområde for flom ved planområdet (NVE Atlas, 2022)

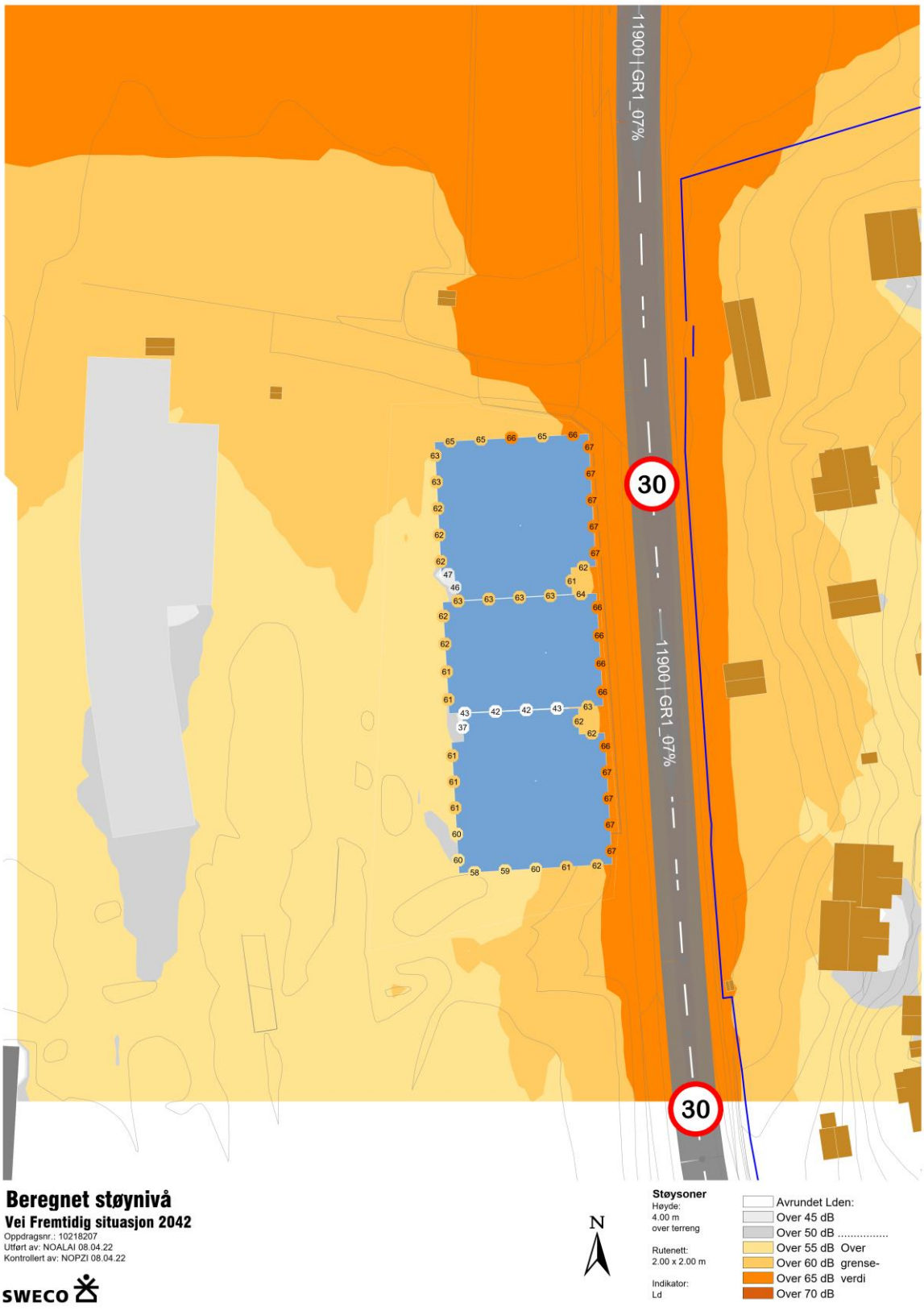
2.6 Støyutredning

Det er utført en støyutredning, datert 22.04.2022. Denne konkluderer med følgende:

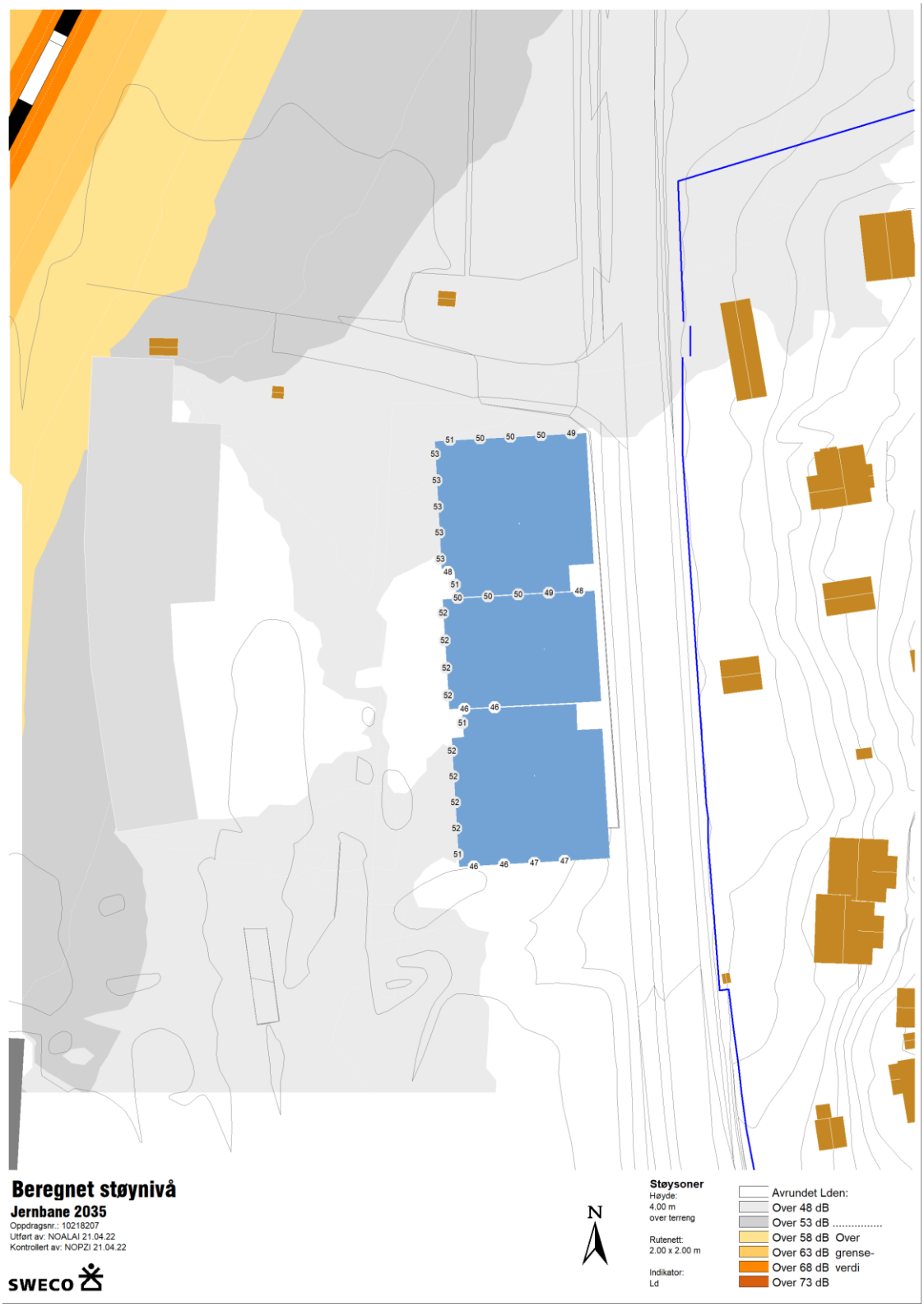
Veitrafikkstøynivået ved Lensmannslia 30 er beregnet til Ld 67 dB. Dette er relativ høyt slik at yttervegger og vinduer dimensjoneres av akustiker for å sikre at krav til innendørs støynivå blir overholdt. Det er teknisk uproblematisk å løse dette.

Støy fra jernbane er godt under grenseverdien. Tiltak mot støy fra jernbane er ikke nødvendig.

Økt trafikk fra Lensmannslia 30s virksomhet medfører ikke økning av støynivå ved annen bebyggelse. Avbøtende tiltak for eksisterende bebyggelse er dermed ikke påkrevet.



Figur 21: viser støykart veitrafikk



Figur 22: Viser støykart jernbane

3 Konsekvenser

3.1 Estetiske og miljømessige konsekvenser

Planforslaget vil bidra til å skape en mer sammenhengende by langs Lensmannslia. Det blir hyggeligere å ferdes langs en åpen og publikumsrettet fasade enn et anonymt punktbygg. Prosjektet vil også

danne en vegg som skjuler jernbaneområdet i bakgrunnen, både visuelt og støymessig.

Noe som kan oppleves negativt er at småhusbebyggelsen på andre side av Lensmannslia kan miste noe av utsikten de har i dag. Dette må forventes i et så sentralt område hvor det skjer en kontinuerlig transformasjon for å tilstrebe en mer bærekraftig og levende by. Imidlertid er avstanden til trehusbebyggelsen relativt stor, hvilket gir lys og luft til boligene.

En større konsekvens for småhusbebyggelsen og Lensmannslia 30 kommer fra heving av Lensmannslia i forbindelse med bygging av en Ny E18 under bakken, og omgjøring av dagens E18 til en lokal vei. Planforslaget tar høyde for denne transformasjonen.

Nedenfor er det et snitt som illustrerer dagens og fremtidig situasjon.

Figur 23: Øverst i snittet er det dagens situasjon. Snittet i midten viser en hevet Lensmannslia med ca. 3-4 m. Nederst i snittet er fremtidig situasjon med nytt prosjekt i Lensmannslia 30.

3.2 Konsekvenser for barn og unge

Planområdet er ikke i bruk av barn og unge i dag. Planforslaget legger til rette for et torg/forplass i første etasje som kan være attraktiv for opphold for barn og unge.

3.3 Universell utforming og tilgjengelighet for alle

Planforslaget legger til rette for at første etasje blir tilgjengelig direkte fra Lensmannslia. Innenfor planområdet skal utearealer og viktige forbindelser utformes universalt i henhold til TEK17.

Figur 24: Første etasje gjøres lett tilgjengelig fra Lensmannslia. I dag er det et stort gap mellom bygget og gaten.

3.4 Overordnede planer – retningslinjer oppstartsmøte

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med kommuneplanen, men utfordrer denne i et par punkter som administrasjonen har bemerket i oppstartsmøtet. Dette gjelder høyde på 7 etasjer og en eventuell dagligvarebutikk i første etasje.

Høyde

Forslagstiller ønsker en reguleringshøyde tilsvarende de nye byggene som er regulert i sentrum av Asker. Det er gjort en kartlegging som belyser sammenligningen med disse (vedlegg 8). Administrasjon har imidlertid vært kritisk til den foreslåtte høyden og anbefalte en høyde lik høyden som er godkjent i nabotomten i sør, Lensmannslia 22 (Maxbotomten).

Lensmannslia 22 er regulert med en høyde på C+ 117 m iht. en reguleringsplan fra 2008. Men gjennom en forhåndskonferanse/byggesak i 2020 fikk de aksept/dispensasjon for å øke høyden med 8 m til C+ 125 m. Administrasjon ønsker at denne høyden også skal reguleres i Lensmannslia 30.

Forslagsstiller mener at det ikke er hensiktsmessig at en dispensasjon i en byggesak blir premissgivende for andre reguleringsplaner, særlig når det skjer en stor transformasjon i nærområdet. Høyde og utnyttelse vurderes i en bred prosess i reguleringsplanen, og når denne er vedtatt håndheves bl.a. høyde og utnyttelsen gjennom en byggesak, og ikke omvendt.

Dagligvarebutikk

Gjeldende kommuneplan åpner ikke for detaljhandel i dette området. Forslagsstiller ønsker imidlertid at en detaljhandel begrenset til maks 1000 m^2 vurderes i reguleringsprosessen. Dette begrunnes med følgende:

- Kollektivknutepunktet ligger kun 5 minutters gangavstand fra

planområdet.

- Kommuneplanen åpner for at det i området etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende.
- En forretning eller bevertning i første etasje vil bidra til å skape liv langs Lensmannslia, i motsetning til kontorbruk hvor fasaden blir mørk etter kontortid. Forslagsstiller mener det er viktig med liv i fasadene også etter kontortid, for å øke trivselen i sentrum.

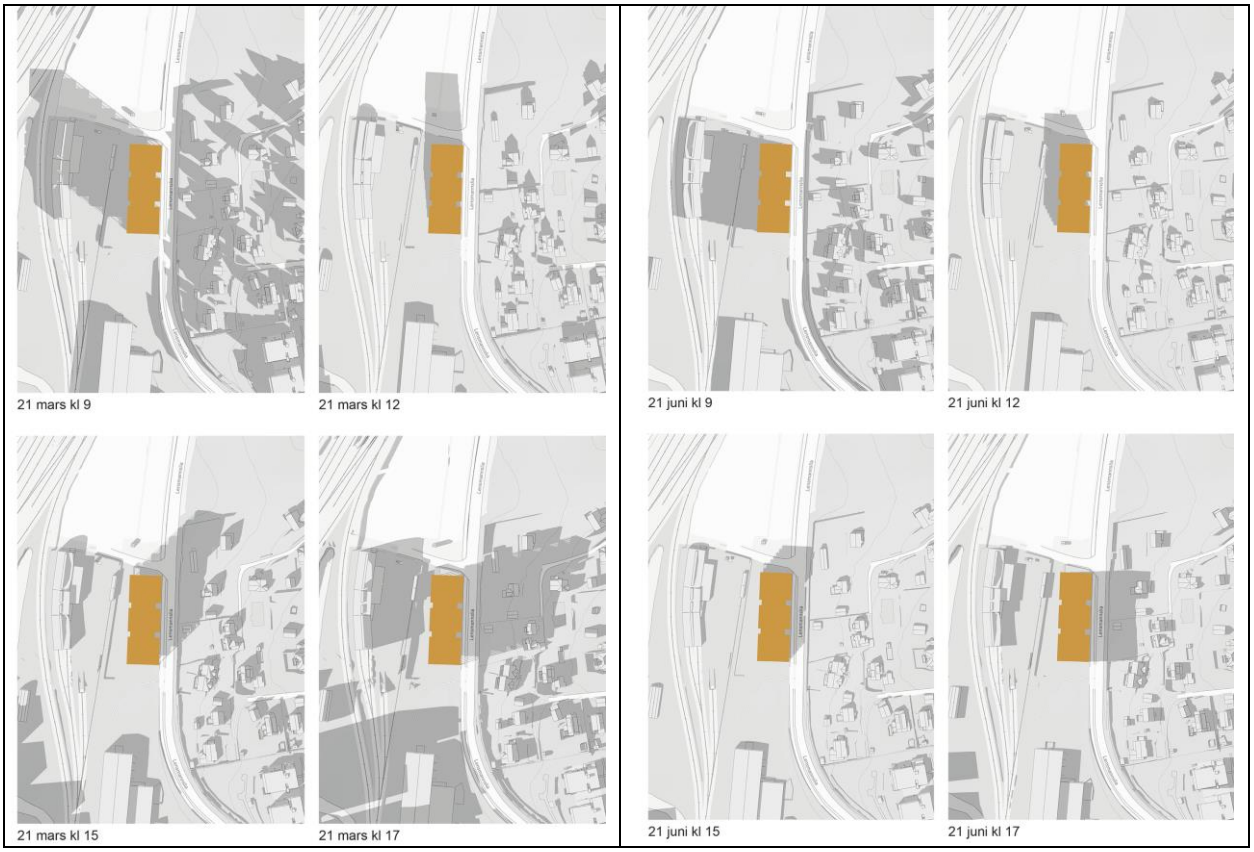
  I Sandvika by er det ikke tillatt å etablere kontorvirksomheter i gateplan. Det tillates kun forretninger, spisesteder og annen publikumsrettet virksomhet med høy grad av publikumsbesøk.
- Trafikkøkningen som følge av forretninger vil ikke være problematisk da det legges maks 10 p-plasser til disse, samtidig som det påpekes i trafikkanalysen at en andel av trafikken knyttet til en eventuell dagligvareforretning er allerede på veinettet i andre ærend (eksempelvis hjem fra jobb).

3.5 Veg- trafikkforhold

Eksisterende adkomst til planområdet skal videreføres. Det er utarbeidet en trafikkanalyse som konkluderer med at det ikke er funnet noen kritiske trafikksikkerhetsforhold som bør hensyntas videre i planarbeidet.

3.6 Sol/ skyggeforhold

Sol- og skyggediagrammer viser at det nye bygget vil skygge 2-3 timer på ettermiddagen den 21. mars for de 2 nærmeste husene på andre side av Lensmannslia. Om sommeren er det lite skyggepåvirkning.

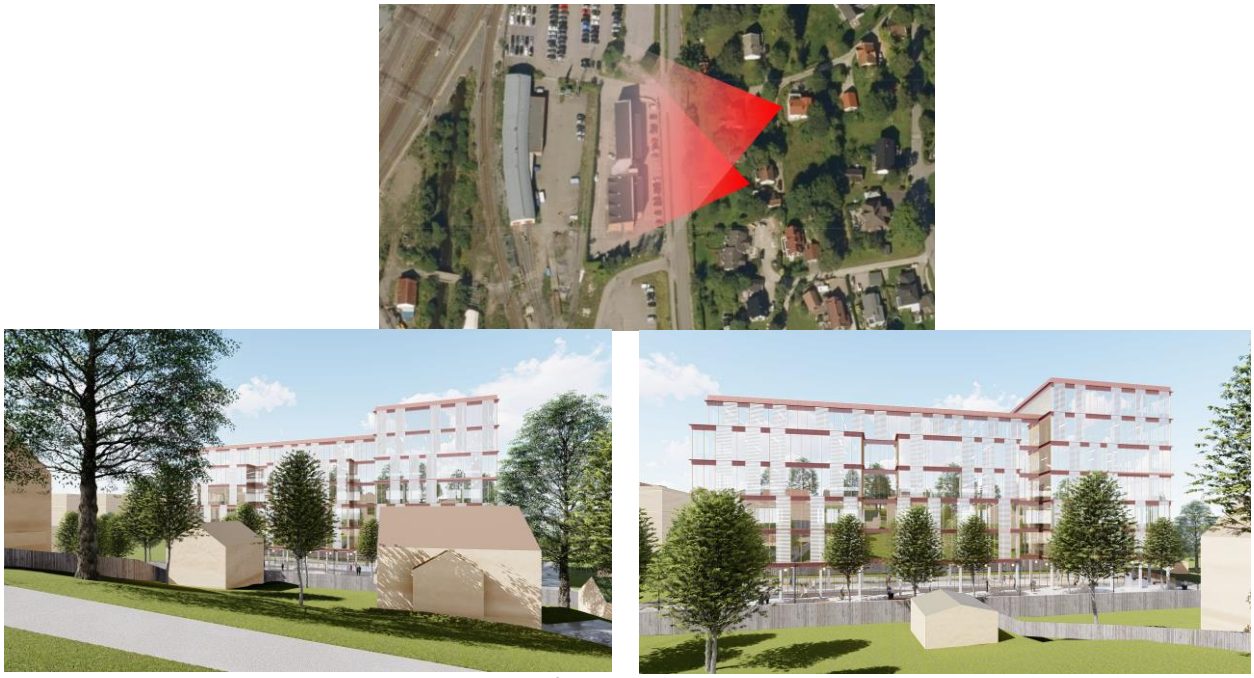


Figur 25: Sol- og skyggediagrammer 21. mars og 21. juni.

I de sentrale områdene må man regne med å få mer skygge enkelte tider av dagen som følge av fortettingen. Til gjengjeld inneholder sentrum offentlig rom som tilbyr gode oppholdsmuligheter og opplevelser.

3.7 Landskapstilpasning og fjernvirkning

Terrenget ved planområdet ligger lavest i forhold til omgivelsene. Selv om terrenget stiger på øst siden av Lensmannslia, vil bygget redusere utsikten for de nærmeste husene på andre side av veien.



Figur 26: Utsyn fra de 2 nærmeste hus på andre siden av Lensmannslia

Utsyn blir redusert som følge av fortettingen, men som tidligere nevnt, dette er en naturlig konsekvens av en sentrumsutvikling.

3.8 Energi og klima

Fortetting nær kollektivknutepunktet til Asker stasjon er med å fremme grønn mobilitet og redusere klimagassutslipp.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse hvor risiko for kvikkleireskred og flom er nærmere analysert. Basert på utredningene er det konkludert med at disse forhold er godt ivaretatt.

Håndtering av overvann vil bli løst og dokumentert i tråd med kommunens norm. Normen har påslag for klimaendringer. Det er lagt til rette for mer grøntareal på bakkeplan i planforslaget, samtidig vurderes mulighet for grønne tak i forbindelse med rammesøknad.

3.9 Konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

3.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 23.09.2022. Analysen konkluderer med følgende:
I alt 7 mulige uønskede hendelser er vurdert å være relevante i den innledende kartleggingen i kapittel 4. Av disse er 1 hendelser nærmere analysert i kapittel 5: Kvikkleireskred/utglidning

Det er vurdert å ikke være behov for avbøtende tiltak som en del av prosjektet.
Øvrige forhold som flom, overvann, naturmangfold, grunnvannstand, adkomst og trafikksikkerhet dokumenteres på vanlig måte i det videre planarbeidet, og de er derfor ikke analysert nærmere.

Med tiltak som foreslått i denne analysen vurderes risikoen for å gjennomføre tiltaket å være akseptabel.

4 Medvirkning

<u>Prosess i saken:</u>
Planinitiativet ble sendt til kommunen i mai 2020, men etter 3 måneders ventetid sendte forslagsstiller en purring da vi ikke hadde mottatt innkalling til oppstartsmøte. Etter purring, fikk vi beskjed om at det er mangel på ressurser hos kommunen, og vi fikk først et møte i mars 2021. Administrasjonen ønsket ikke at dette var et formelt oppstartsmøte da de ikke var enig i høyden som var foreslått i planinitiativet. Forslagsstiller ba da om at planforslaget enten fremmes til behandling som et reguleringsforslag eller at det foretas en prinsipiell politisk avklaring om planforslaget kan tas opp til behandling eller ikke. Administrasjonen anbefalte at planforslaget fremmes som et vanlig reguleringsforslag, men at de ikke kommer til å støtte den foreslåtte høyden. Oppstartsmøtet ble formelt holdt i oktober 2021.

4.1 Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 14.12.2021 i Budstikka. Grunneiere og rettighetshavere ble varslet elektronisk via byggesoknaden.no 14.12.2021. Overordnede myndigheter (Statsforvalteren, Fylkeskommunen, NVE, Hafslundnet, Bane NOR, VY, Ruter, Vikenfiber, Telenor + andre organisasjoner, ble varslet ved mail av 14.12.2021.

4.2 Forhåndsuttalelser

4.2.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser

Nummer	Gnr/bnr.	Navn	Dato
1		Statsforvalteren	13.01.2022
2		Viken fylkeskommune	10.03.2022
3		Bane NOR	21.01.2022
4		Statens vegvesen	17.12.2021
5		NVE	16.12.2021
6		Elvia	17.12.2021
7		Viken fiber	
8	50/81	Torund Larsen	12.01.2021
9	52/40	Else Myrekrok	13.01.2021

4.2.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser med forslagsstillers kommentarer

Ved fristens utløp var det innkommet 9 uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid. Disse er oppsummert herunder, samt lagt som vedlegg til saken.

1. **Statsforvalteren i Oslo og Viken, 13.01.2022:**

   - Påpeker at det er registrert en hul eik rett nordøst for planområdet, og at eiken og trekronen bør sikres i reguleringsplanen.

   - Påpeker at planområdet ligger tett på Asker stasjon og at det må settes en streng maksimumsnorm for parkering.

   Forslagsstillers kommentar:

   - Det ble varslet et større planområde ved oppstart av planarbeid og derfor var den hule eiken delvis innenfor planområdet. På foreliggende planområdet ligger treet godt utenfor plangrensen. Derfor gjøres det ingen tiltak.

   - Eksisterende antall parkeringsplasser blir ikke økt. Det er fastsatt 52 parkeringsplasser i reguleringsbestemmelsene. Dette tilsvarer 1 p-plass per 192 m2 BRA. Kommuneplanen åpner for 1 p-plass per 90 m2 BRA. Planforslaget har en parkeringsdekning som er langt strengere enn det kommuneplanen tillater.
   Sykkelparkering er i henhold til kommunens norm.

2. **Viken fylkeskommune, 10.03.2022:**

   - Påpeker at begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange- sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk.

   Fylkeskommunen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

   Fylkeskommunen anbefaler også at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

   - Understreker viktigheten av å utrede grunnforhold for å unngå flom- og skredskader.
   - Påpeker at fremtidig E18 tunnel ligger nært tiltaket, og at det er viktig at Statens vegvesen involveres i planarbeidet

   Forslagsstillers kommentar:

   - *Parkeringsdekning er mye strengere enn det kommuneplanen tillater. Detter er omtalt under kommentaren til Statsforvalteren.*
   - *Både områdestabilitet og flomfare er utredet og konkludert med at planområdet er trygt å bygge på. Rapportene ligger vedlagt.*
   - *Statens vegvesen er varslet på vanlig måte og har uttalt seg til planforslaget.*

3. **Bane NOR, 21.01.2022**

- Påpeker at deler av varslet planavgrensning overlapper med Bane NORs eiendom, og at de antar at planavgrensningen vil endres i det videre arbeidet for å tilpasses eiendomsgrenser og tilliggende planer.
- Påpeker at eksisterende bygg står ca. 13 m fra nærmeste spormidt, og at byggegrenser vil være et viktig punkt i det videre arbeidet.
- Påpeker at formålene det legges opp til skal også ivaretas støymessig i forhold til jernbanen.
- Understreker viktigheten av å sikre planområdet slik at uvedkommende ikke kan ta seg inn i Bane NORs eiendom.
- Forutsetter at utbyggingen ikke vil føre til økt risiko eller negative konsekvenser for Bane NORs infrastruktur som f.eks. endring i overvann eller stabilitet i grunnen.

Forslagstillers kommentar:

- *Merknaden tas til etterretning. I samråd med kommunen ble det varslet et større planområde ved oppstart. Planen følger eiendomsgrense nå, og naboeiendommene er ikke berørt.*
- *Planlagt bygg vil på bakkeplan ligge delvis på samme linje som eksisterende bygning og delvis inntrukket i forhold til denne (se figur 10). I høyden, 7 m over bakken, vil bygningen krage ut 2 m over vegglivet på bakkeplan. Dette har ingen konsekvenser for forholdene på bakkeplan.*
- *Planforslaget inneholder ingen støysensitive formål. Det er gjort en støyutredning hvor støy på fasaden mot jernbanen er beregnet til 52-53 dB (se figur 22).*
- *Det er en tett og høy hekk mellom planområdet og jernbaneområdet. Hekken lager et fint fysisk og visuelt skille mot jernbanen. Det er ingen planer om å endre på dette.*
- *Vedlagte utredninger bekrefter at utbyggingen er gjennomførbar uten negative konsekvenser for Bane NOR sin infrastruktur.*

4. Staten vegvesen, 17.12.2021

- Påpeker at eiendommen grenser mot båndlagt areal i kommunedelplan for E18, og at det må tas hensyn til føringene i kommunedelplanen.
- Påpeker at utbygging av eiendommen nedover i grunnen eller mot framtidig E18-trasé må gjøres slik at utbyggingen av E18 ikke vanskeliggjøres eller fordyres. Og at dette må dokumenteres i planarbeidet.

Forslagsstiller kommentar:

- *Merknaden tas til etterretning. Planområdet ligger utenfor båndlagt areal i kommunedelplanen for E18, men forholder seg til føringene i denne.*
- *Det er gjort en geoteknisk vurdering i vedlagte rapport (vedlegg 10) som påpeker at eksisterende bygg er fundamentert til fjell med peler, og at nytt bygg etableres på eksisterende peler. Med denne fundamenteringsmetoden vil ikke tiltaket vanskeliggjøre planlagt E18. Detaljert dokumentasjon av fundamentering og gjennomføring av tiltaket vil foreligge i forbindelse med byggesaken.*

5. NVE, 16.12.2021

- NVE gir en generell uttalelse hvor de viser til NVEs veileder for reguleringsplan, og påpeker at en nærmere vurdering gjøres i forbindelse med offentlig ettersyn dersom NVEs saksområder er berørt.

Forslagsstiller kommentar

- *Merknaden tas til orientering. Planområdet ligger i NVEs aktsomhetsområdet. Det er utarbeidet rapporter som konkluderer med at områdestabiliteten er ivaretatt, og at planområdet er flomsikkert.*

6. Elvia, 17.12.2021

- Elvia legger ved et kart over elektriske anlegg i planområdet og gir informasjon om dette, samt føringer for regulering av nettstasjon.

Forslagsstiller kommentar

- *Merknaden fra Elvia tas til etterretning og følges opp i reguleringsplanen og byggesaken. Det vil bli tatt kontakt med Elvia i forbindelse med utforming av tiltaket.*

7. Viken Fiber

- Viken Fiber tok kontakt per telefon og informerte om at de har dekning for sine tjenester i planområdet. De sendte også en mail med en tegning som viser kabeltraseen på nordre side av eiendommen.

Forslagsstiller kommentar

- *Merknaden tas til orientering.*

8. Torund Larsen, 12.01.2022, medeier av Fredtunveien 70 (50/81).

Protesterer mot omregulering av Lensmannslia 30 med en høyde på c+136,5 moh, og begrunner med følgende:

- At de mister fritt utsyn mot skogen og åsene i vest. At bygget stenger for sol og dagslys og kaster lange skygger inn over eiendommen i store deler av året. Og at det blir innsyn fra det nyet bygget inn på eiendommen.
- At avtrapping av bygget ikke hjelper for å begrense høyden sett fra huset deres. Og at den 7. etasjen stenger ytterligere for dem.
- At bygget påvirker landskapet og det blir et urbant preg. De ønsker ikke en bymessig utvikling inntil eiendommen deres.
- At villabebyggelsen på østsiden av Lensmannslia er i sterkt behov for bedre støyskjerming mot stadig økende bil- og busstrafikk i Lensmannslia, og at trafikken økes ytterligere med butikk og større kapasitet i det nyet bygget. At miljøet forringes i form av trafikkstøy, eksos, støv og lysforurensning.
- Hun er ikke enig i utforming av bygget og mener at det danner en barriere mot villabebyggelsen i øst.

- Hun er ikke enig i høydekarleggingen som er gjort i Asker sentrum og viser til villaområde i øst. Er heller ikke enig i formuleringen i at bygget tilpasses dagens krav og behov.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller har forståelse for at beboere i småhusbebyggelsen kan reagere når det bygges høye bygg i nærheten. Men dette må sees i en større kontekst hvor flere forhold taler for at det er samfunnstjenlig å fortette i dette området, som ligger 300 m fra kollektivknutepunktet. Byer og tettsteder er dynamiske og i stadig forandring for å imøtekomme samfunnets behov. Dette behovet er understreket i overordnede myndigheters føringer om å utvikle kompakte, multifunksjonelle og effektive byer og tettsteder med sikte på å løse bl.a. klima- og miljøutfordringene.

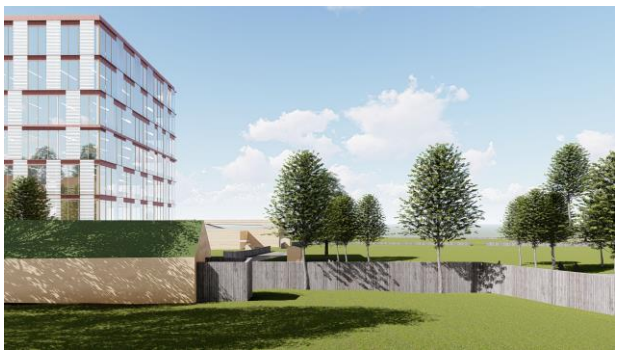
Denne utviklingen ser vi i tilpasningen som skjer i jernbanen, omlegging av E18 under bakken og utvidelse av kollektivknutepunktet ved Asker stasjon.

Nedenfor er kommentarer til punktene som Larsen tar opp i sin uttalelse:

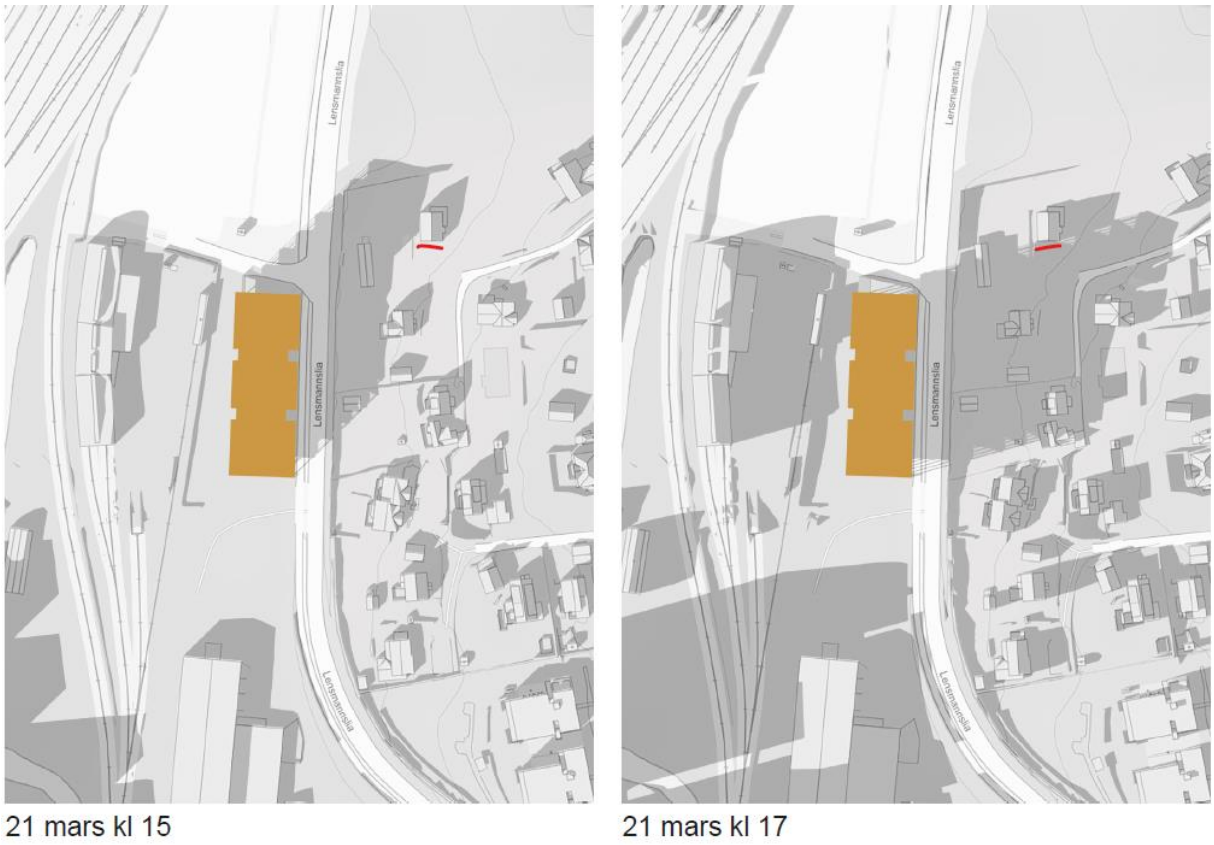
- *Prosjektet stenger ikke utsyn fra huset til Larsen. Illustrasjonen herunder viser dette. Utsyn mot sydvest blir redusert.*

  Sol- og skyggeanalysen viser at Fredtunveien 70 får skygge i ca. 1 time den 21. mars kl. 16. Om sommeren er huset skyggefri.

  Det er ca. 65 m avstand mellom Fredtunveien 70 og Lensmannslia 30. Det er vanlig at bebyggelse i sentrale områder ligger 20-25 m fra hverandre uten at innsyn er en utfordring.



Figur 27: Beliggenheten av Fredtunveien 70 i forhold til Lensmannslia 30, og frisikt mot vest



Figur 28: Fredtuveien får skygge 21 mars kl 16.00 i ca. 1 time. Om sommeren er det ingen skygge.

- *Avtrapping av bygget demper opplevelsen av høyden fra gate, der hvor folk ferdes. For boligene på østsiden av Lensmannslia, er det den totale høyden av bygget som oppleves. Terrenget på østsiden stiger og Fredtunveien 70 ligger på kotehøyde 109 mens Lensmannslia 30 ligger på kotehøyde 102,5.*

Figur 29: Foto tatt fra småhusbebyggelsen og mot vest. Fredtunveien 70 i hvit farge til høyre. Lensmannslia 30 med rød tegl i bakgrunnen til venstre. Terrenget her ligger ca. 7 m over Lensmannslia 30.

- *Bygget ligger i kort avstand fra sentrum og det er derfor naturlig at det får en urban utforming. Småhusbebyggelsen ble regulert i «Reguleringsplan*

for Asker sentrum» vedtatt 14.02.1922. Planens navn tilsier at allerede for 100 års siden var området definert som en del av sentrum.

- *Forslagsstiller er enig i at støy er den største utfordringen for småhusbebyggelsen. Og dette blir enda synligere når Lensmannslia heves med ca. 4 m forbi Lensmannslia 30, i forbindelse med realisering av den nye E18. Det må nye tiltak og transformasjon som er adekvat for denne utviklingen. Å bygge flere meters høye støyskjermer så nært til sentrum kan synes å være lite formålstjenelig i det lange perspektivet.*
- *Prosjektet er i tråd med de overordnede føringene om fortetting i de sentrale områdene, og nær kollektive knutepunkter. Det er forståelig at småhusbebyggelsen ikke ønsker en slik utvikling og opplever høyden som en barriere. Men sammen med den fordel av å bo sentralt, følger også med den ulempe at man får mindre utsikt og sol. Og derfor tilbyr sentrum felles arealer og byrom som kompeserer for dette.*
- *Høydekartleggingen er gjort for å sammenligne med tilsvarende nye prosjekter i sentrum, noe som gir et bilde over utviklingen.*
  Larsen spør om hva slags krav og behov bygget skal tilpasses for: Dette gjelder tekniske krav i TEK17, tilby flere kontorarbeidsplasser nær kollektivknutepunktet og utforme prosjektet som en del av en større urban helhet. Fortetting og vekst skjer fra sentrum og ut og påvirker samfunsutviklingen.

9. **Else Myrekrok, 13.01.2022, Fredtunveien 48**

- Viser til medfølgende illustrasjonene og ber om at forurensende belysning fra det nye bygget mot omgivelsene reduseres om kvelden og natten.

Forslagsstiller kommentar

- *Uttalelsen tas til etterretning. I forbindelse med byggesaken vil byggets belysning utformes slik at den ikke forstyrrer boligene på andre side av veien.*

5 Dokumentasjonskrav

Til saken vedlegges:

1. Forslag til plankart, datert 08.11.2022
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 08.11.2022
3. Kopi av varslingsbrev og annonse
4. Kopi av forhåndsuttalelsene
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 23.09.2022
6. Illustrasjonsplan, datert 15.09.2022
7. Illustrasjoner
8. Høydekartlegging i Asker sentrum
9. Trafikkanalyse, datert 31.03.2022
10. Vurdering av områdestabilitet, datert 08.04.2022
11. Hydrologiske vurderinger, datert 27.04.2022
12. Støyutredning, datert 22.04.2022

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 13.01.2022
Vår ref: 2021/37218
Deres dato: 09.12.2021
Deres ref:

Sweco Norge AS
Box 80 Skøyen
0212 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håkon Ahrén Heløe, 32 26 68 15

Asker - Innspill til varslet oppstart av reguleringsplan for Lensmannslia 30 - 50/23

Vi viser til deres oversendelse datert 9. desember 2021 med varslet oppstart av detaljregulering for Lensmannslia 30.

Bakgrunn
Det fremgår av varselet at formålet med planen å legge til rette for forretning/kontor og tjenesteyting; i 1. etasje har en tenkt seg en dagligvareforretning. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til næringsvirksomhet.

Statsforvalterens rolle
Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill
Hul Eik
Rett nordøst for planområdet er det registrert en hul eik, trekronen strekker seg inn i planområdet. Hule eiker kan være hjem for opptil 1500 ulike arter, og er derfor en utvalgt naturtype etter Naturmangfoldloven (nml) § 52. Eiken og trekronen bør sikres i reguleringsplanen. Dette innebærer at ved utøving av aktsomhetsplikten etter § 6 skal det tas særskilt hensyn til forekomster av utvalgte naturtyper for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstenes økologiske tilstand, jf. nml § 53. Hvordan en kan vise aktsomhet for hule eiker i anleggsarbeid finnes det informasjon om i denne brosjyren fra Statsforvalteren og Miljødirektoratet. Dersom det ikke er mulig å unngå å berøre eika, må konsekvensene for den utvalgte naturtypen klarlegges i en konsekvensanalyse.

Parkering

Planforslaget legger opp til hele 52 parkeringsplasser for personbil. Planområdets beliggenhet tett på Asker stasjon gjør at forholdene ligger godt til rette for bruk av andre transportmidler enn privatbil. All erfaring tilsier at parkeringskapasitet påvirker reisemiddelvalg. For å sikre at personreiser tas kollektivt forventer vi at det må settes en streng maksimumsnorm for parkering.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. Statsforvalterens forventningsbrev for 2021, datert 28. januar 2021, og tilhørende vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging. Vi anbefaler også nettsidene www.planlegging.no og www.miljøstatus.no.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Alexander Karlsson
seniorrådgiver

Håkon Ahrén Heløe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Asker kommune	Katrineåsveien 20	3440	RØYKEN

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Sweco Norge AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår ref.: 205643/2022 - 2022/17837
Deres ref.:
Dato: 10.03.2022

Uttalelse - Varsel om oppstart - Gbnr 50/23 - Lensmannslia 30 - Detaljeringsplan - Asker kommune

Vi viser til brev fra Sweco Norge AS av 09.12.2021 vedrørende varsel om oppstart av reguleringsplan for Lensmannslia 30, i Asker kommune.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for forretning/kontor og tjenesteyting; i 1. etasje har en tenkt seg en dagligvareforretning.

Eiendommen er på ca. 2,77 daa, og benyttes i dag til næring og undervisning. Den er regulert til industri/lager ihht. reguleringsplan for Asker sentrum, vedtatt i 1979. Det foreslås bruksareal på maks 9.000 m2 BRA, %-BYA = 65 % og byggehøyde på 6 og 7 etasjer.

Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, fagmyndighet for kulturminnevern, regional friluftsmyndighet, prosessmyndighet for vannforvaltning og forvalter av fylkesvei.

Planprosessen

Fylkeskommunen er opptatt av å kunne komme med gode innspill til plansaker så tidlig som mulig i planprosessen. I den sammenheng er det viktig at oversendte saker er godt opplyst.

Medvirkning
Plan- og bygningsloven legger vekt på medvirkning. Spesielt gjelder det grupper som ofte faller utenfor planprosessen. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. For å sikre reell medvirkning er det viktig at disse gruppene blir involvert tidligst mulig i planprosessen.

Regionale interesser

PLAN Avdeling for kommunale planer
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

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

Dokumentet er elektronisk godkjent

Parkering
Fylkeskommunen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og kundeintensive virksomheter, som genererer et stort transportbehov.

Fylkeskommunen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

Fylkeskommunen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

Naturfare

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene, i dagens og et fremtidig klima. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas. Fylkeskommunen er kjent med at det er påvist utfordrende grunnforhold i området.

Fremtidig tunnel E18

Båndlagt areal for fremtidig E18 tunnel ligger nært tiltaket. Det er viktig at Statens vegvesen involveres i planarbeidet slik at ikke fremtidig utbygging av E18 vanskeliggjøres.

Vennlig hilsen

Mads Jørgen Lindahl

Kommunale planer

Kopi til:

Asker kommune

Statens Vegvesen

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 21.01.2022
Saksref: 202112917-3
Deres ref.:
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Marit Louise Lindholm
Telefon:
Mobil:
E-post: marit.louise.lindholm@banenor.no

Asker kommune - Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid Lensmannslia 30 - Bane NORs uttalelse

Vi viser til oversendt varsel om oppstart med tilhørende dokumenter mottatt 14.12.2021.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader:

Planområdet grenser til jernbanens arealer og er innenfor 30 meter til nærmeste spormidt. Tiltak innenfor denne grensen er avhengig av tillatelse etter § 10 i jernbaneloven. Deler av varslet planavgrensning overlapper med Bane NORs eiendom og areal som er regulert til trasé for jernbane i detaljreguleringsplan for Vendespor Asker som ligger til behandling hos Asker kommune. Vi antar at planavgrensningen vil endres i det videre arbeidet for å tilpasses eiendomsgrenser og tilliggende planer.

I det oversendte materialet fremgår det at eksisterende bygg skal rives og at det skal oppføres nytt bygg på tomten. I situasjonsplanen ser det ut til at man planlegger en mindre endring i forhold til avstand fra nærmeste spormidt. Eksisterende bygg står nært spor, om lag 13 meter fra nærmeste spormidt. Byggegrenser vil være et viktig punkt i det videre arbeidet. Avstand og byggegrenser til jernbanen bør avklares med Bane NOR før offentlig ettersyn.

Det skal planlegges for forretning i form av dagligvarebutikk, kontor og tjenesteyting med underformål: Undervisning, Forsamlingslokale, Kultur institusjon og Helse/omsorgsinstitusjon. Vi forutsetter at kommunen og tiltakshaver gjør en konkret vurdering av hvilke støykrav som vil være gjeldende for formålene det planlegges for. Planområdet er utsatt for jernbanestøy og dette må tilfredsstillende ivaretas av tiltakshaver og kommunen.

Formålene det planlegges for er i større grad besøksintensive enn eksisterende bruk. Det er viktig for Bane NOR at det planlegges på en slik måte at sikkerheten ivaretas og at uvedkommende ikke kan ta seg inn på Bane NORs eiendom.

Vi forutsetter også at utbyggingen ikke vil føre til økt risiko eller negative konsekvenser for vår infrastruktur som f.eks endring i overvann eller stabilitet i grunnen.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet/Veileder-for-god-planlegging/ samt i vårt tekniske regelverk: https://trv.banenor.no/wiki/Forside.

Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides planforslag.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
sjef, Planforvaltning
Bane, Drift og Teknologi

Marit Louise Lindholm
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:
SWECO NORGE AS
Kopi:
ASKER KOMMUNE

Statens vegvesen

SWECO NORGE AS
Postboks 80 Skøyen

0212 OSLO

Ali Adjou

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Arne Kolstadbråten / 24058357	21/264063-2		17.12.2021

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid - Lensmannslia 30 - gnr. 50 bnr. 23 - Asker kommune

Vi viser til oversendelse mottatt 14.12.21.

Eiendommen grense mot båndlagt areal i kommunedelplan for E18.Det må derfor tas hensyn til føringene i kommunedelplanen.

Ny E18 er planlagt i kulvert under jernbanen og Askerelva. Ettersom det er påvist dårlige grunnforhold i området må eventuell utbygging av eiendommen nedover i grunnen eller mot framtidig E18-trase gjøres slik at utbygging av E18 ikke vanskeliggjøres eller fordyres. Dette må dokumenteres i planarbeidet.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Ellen Marie Foslie
Seksjonsleder

Arne Kolstadbråten

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
ASKER KOMMUNE, Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Fyrstikkalléen 1
0661 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

SWECO NORGE AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår dato: 16.12.2021
Vår ref.: 202119867-2
Deres ref.:

NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Omregulering av Lensmannslia 30 gnr. 50 bnr. 23 - Asker kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 09.12.2021.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/.

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

NVE sin oppfølging av planarbeidet
Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Kjetil Indrevær
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner

Mottakerliste:
SWECO NORGE AS

Kopimottakerliste:

Deres dato
2021-12-09

Vår dato
2021-12-17

Deres referanse

Vår referanse
113689

Vår saksbehandler
Mads Westby

SWECO v/ Ali Adjou

Kopi til
Asker kommune

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Lensmannslia 30 i Asker kommune

Elvia AS («Elvia») viser til uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Lensmannslia 30 i Asker kommune. Høringsfristen er 21.01.2022 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Elvia har etter energiloven områdekonsesjon i Asker kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

I det følgende vil Elvia redegjøre for hvilke elektriske anlegg som er etablert innenfor planområdet.

Elektriske anlegg i planområdet

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett, opp til og med 22 kV)

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon

Eksisterende lavspent kabelanlegg (opp til og med 1000 V)

Elvia har lavspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Elvia AS
Vangsvegen 73
2317 Hamar

Postadresse
Postboks 4100
2307 Hamar

Kontakt
www.elvia.no
firmapost@hafslundnett.no
+47 22 43 58 00

Bankkonto
6468.05.20877

Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Vedlagte kart viser kun omtrentlig plassering av kabelanlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende høyspent kabelanlegg (opp til og med 22 kV)
Elvia har høyspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering av anlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende nettstasjon
Elvia har en eksisterende nettstasjon av typen frittliggende innenfor områdeplanen som vi ber at det blir tatt hensyn til. Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at bygg plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen.

Behov for ny nettstasjon
Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektvurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

Viktige forhold vedrørende nettstasjoner
For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål «bebyggelse og anlegg», underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper utfordringer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v.

Andre forhold

Kostnader med tiltak i strømnettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende ekeisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonene.

Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre utenforstående uten netteiers samtykke eller offentliggjøres

Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Vedlagt kart er følgelig unntatt offentlighet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Kabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

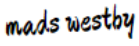
Avsluttende kommentar

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@elvia.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Elvia.

Med vennlig hilsen
Elvia AS

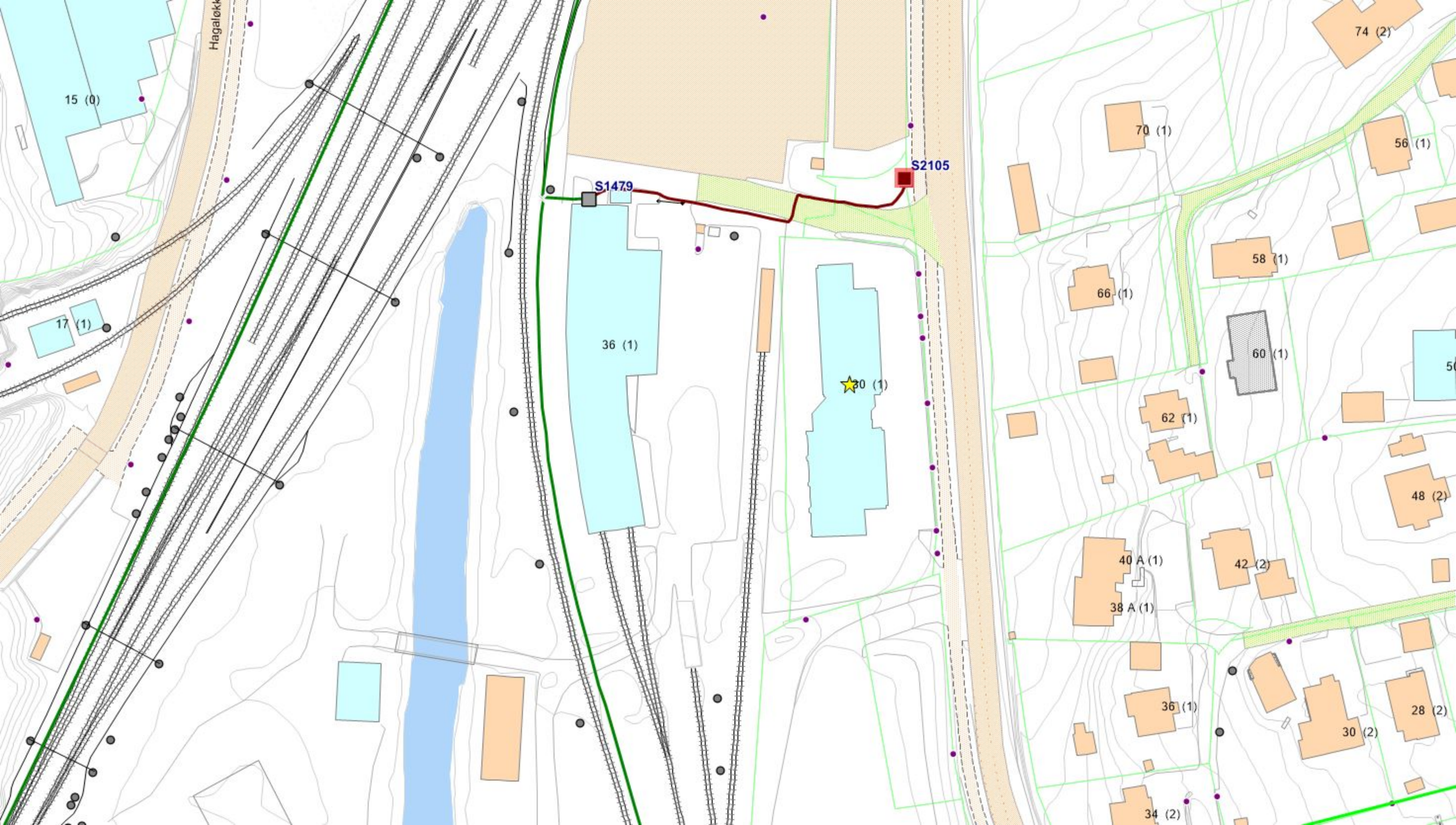


Mads Westby
Studentressurs
Avdeling Rettigheter

mads.westby@elvia.no

Vedlegg:

- Kartutsnitt


S1479
S2105
15 (0)
17 (1)
36 (1)
30 (1)
74 (2)
70 (1)
56 (1)
58 (1)
66 (1)
60 (1)
62 (1)
48 (2)
40 A (1)
38 A (1)
42 (2)
36 (1)
30 (2)
28 (2)
34 (2)

12.01.2022 15:38:46 AR468718830

Uttalelse til oppstart av reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse til arbeidet med reguleringsplanen. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med og danner grunnlag for planforslaget som senere skal behandles av kommunen.

Uttalelsen gjelder

Navn på reguleringsplan:	Lensmannslia 30
Planident:	Forslag
Kommune:	Asker

Forslagsstiller er

Navn:	Lensmannslia 30 AS
Organisasjonsnummer:	992004622

Plankonsulent er

Navn:	SWECO NORGE AS
Organisasjonsnummer:	967032271
Kontaktperson:	Ali Adjou

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid er mottatt av

Navn:	LARSEN TORUND
Telefonnummer:	91148507
E-post:	torundlarsen@hotmail.com

Du kan skrive din uttalelse til reguleringsplanarbeidet i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Torund Larsen
Storengveien 56A
1368 Stabekk 08.01.2022

Sweco Norge AS v/Ali Adjou
Postboks 80 Skøyen
0212 Oslo

12.01.2022 15:38:46 AR468718830

Kommentarer til «Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid» for Lensmannslia 30

Jeg, Torund Larsen, eier (sammen med Marianne Larsen), eiendommen Fredtunveien 70, 1386 Asker/ Gnr 50, Bnr 81. Vår eiendom vil bli sterkt berørt av planene for Lensmannslia 30. Jeg har derfor følgende kommentarer og innsigelser mot planforslaget:

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet.
Jeg vil på det sterkeste protestere mot en omregulering av Lensmannslia 30 slik at eiendommen kan fortettes og bebygges «med en høyde på 6+1 etasje (136,5 moh)».
Begrunnelse.
Der man fra vår eiendom tidligere hadde fritt utsyn mot skogen og åsene i vest, samt himmelen over, vil man hvis planene settes ut i live, få gleden av å skue rett inn i et kompakt forretningsbygg av urban type. Dette høye og langstrakte urbane bygget på inntil sju etasjer vil effektivt stenge for sol og dagslys og kaste lange skygger inn over eiendommen i store deler av året.
Alt utendørs privatliv på vår eiendom vil dessuten bli en saga blott siden vår eiendom vil være en del av utsikten mot øst fra dette byggets mange vinduer og kontorlokaler.

1.4 Bebyggelse og utnyttelse
1.4.2 Utnyttelse og høyder
«Sjette etasje mot Lensmannslia foreslås tilbaketrukket, slik at det kun synes fire etasjer fra gateplan. Dette vil gi en lavere høydeeffekt ….»
Kommentar:
Uansett høydeeffekt sett fra gateplan vil de negative konsekvensene for vår eiendom bli de samme som beskrevet i 1.1 over.
Den 7. etasjen vil for vår del ytterligere forsterke følelsen av å være «murt inne». At bygningen pga arealutnyttelsen planlegges plassert nærmere tomtegrensen i øst, vil ytterligere forsterke dette faktum.

1.4.7 Landskap
«Planområdet ligger lavt i terrenget i forhold til omgivelsene, og vil derfor ikke ha stor effekt i landskapet.»
Kommentar:
Dette er et direkte tøvete utsagn. Et kompakt bygg på 6/7 etasjer vil selvfølgelig i meget sterk grad påvirke landskapet. Et kjapt blikk på Figur 11 side 11 bekrefter dette.
Det nevnes dessuten eksplisitt flere steder i planinitiativet at realisering av planene vil gi et «urbant preg» og en «bymessig opplevelse». Og det har forslagsstiller selvfølgelig helt rett i!
Kommentar:
Som eier av en villa i et utpreget villaområde med relativt spredt bebyggelse og store hager ønsker jeg selvfølgelig ikke en bymessig utvikling tett inntil min eiendom.

«Bebyggelsen vil virke som en støyskjerm mellom sporområdene i vest og boligbebyggelsen i øst.»
Kommentar:
Villabebyggelsen på østsiden av Lensmannslia er riktignok i sterkt behov for bedre støyskjerming enn dagens. Men det er ikke i hovedsak mot sporområdet i vest, men mot den stadig økende bil- og busstrafikken i Lensmannslia – en trafikk som ytterligere vil økes med dagligvarebutikk og større kontorkapasitet i det nye bygget. Planforslaget vil i sterk grad øke sårbarheten for miljøforringelse i form av mer trafikkstøy, mer luftforurensning fra eksos og svevestøv, og mer lysforurensning til alle døgnets tider fra alle vinduer i byggets 6/7 etasjer samt fra utebelysningen på byggets fasader.

1.4.9 Illustrasjon
«En mindre del av bygget rettet mot stasjonen er utformet med en ekstra etasje for å markere overgangen til sentrum.»
Kommentar:
Argumentet (motivet/hensikten) virker søkt. «Overgangen» til det nære naboskapet, villabebyggelsen i øst, burde heller vært ivaretatt ved at man avsto fra planene om en 5., 6. og 7. etasje.

12.01.2022 15:38:46 AR468718830
12.01.2022 15:38:46 AR468718830

«Prosjektet i Lensmannslia 22 og 30 danner en ramme langs Lensmannslia, som leder til stasjonen og gir jernbaneområdet i bakgrunnen et nytt ansikt.»
Kommentar:
Begrepet «ramme» kunne vært byttet ut med det mer dekkende og sannferdige «barriere mot vest». At jernbaneområdet i bakgrunnen vil få «et nytt ansikt», er tom retorikk sett fra mitt ståsted. Uansett hvilke forskjønnende metaforer planlegger velger å karakterisere bygget med, vil det framstå som et massivt forretnings- og kontorbygg sett fra villabebyggelsen i øst.

1.4.12 Høydekartlegging i Asker sentrum
Kommentar:
Det virker søkt å henvise til sammenliknbare bygningshøyder i Asker sentrum når nærmeste bebyggelse bare noen få meter unna er et villaområde med eneboliger på maks to etasjer.

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning
«Foreliggende planforslag innebærer rivning av det gamle bygget og oppsetting av et nytt bygg tilpasset dagens krav og behov.»
Kommentar:
Hva slags «krav»? Og «krav» fra hvem? Hvilke «behov», hvem sine «behov»? Hvor er disse «krav» og «behov» nedfelt? Og overfor hvem?
Sluttkommentar:
Jeg må på det sterkeste anmode forslagsstiller, Lensmannslia 30, om å merke seg mine innsigelser til planforslaget, samt planlegge ut fra disse og fra Asker kommunes tilbakemeldinger om «Stedstilpasning, høyder og terrengtilpasning», samt hensynet til «boligområdet med spesielle kvaliteter» på østsiden av Lensmannslia.

Med vennlig hilsen

Torund Larsen

Kopi til:
Asker kommune, Planavdelingen
Knut Askers vei 25
1384 Asker

Signert av

TORUND LARSEN på vegne av LARSEN TORUND 12.01.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

12.01.2022 15:38:46 AR468718830
12.01.2022 15:38:46 AR468718830

13.01.2022 18:09:20 AR469067261

Uttalelse til oppstart av reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse til arbeidet med reguleringsplanen. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med og danner grunnlag for planforslaget som senere skal behandles av kommunen.

Uttalelsen gjelder

Navn på reguleringsplan:	Lensmannslia 30
Planident:	Forslag
Kommune:	Asker

Forslagsstiller er

Navn:	Lensmannslia 30 AS
Organisasjonsnummer:	992004622

Plankonsulent er

Navn:	SWECO NORGE AS
Organisasjonsnummer:	967032271
Kontaktperson:	Ali Adjou

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid er mottatt av

Navn:	MYREKROK ELSE
Telefonnummer:	
E-post:	elsmyr@online.no

Du kan skrive din uttalelse til reguleringsplanarbeidet i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Av tegning «V3 Fasader og snitt, side: Østfasade 1:200» ser en at det er store vindusflater i bygget. I og med at «lysforurensing» nå er blitt et tema, er det på sin plass å stille krav til utbygger/eier(e) at det må iverksettes tiltak for å redusere forurensende belysning mot omgivelsene når kvelds- og nattemørke inntreffer. Dette kravet må gjelde for hele byggets levetid uavhengig av hvem som er eier(e).

13.01.2022 18:09:20 AR469067261

Signert av

ELSE MYREKROK på vegne av MYREKROK ELSE 13.01.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

13.01.2022 18:09:20 AR469067261

13.01.2022 18:09:20 AR469067261

NOTAT

Prosjekt	Prosjektnummer	Prosjektleder
Reguleringsplan for Lensmannslia 30	10218207	Ali Adjou
Distribusjon	**Firma**	**Navn**
Til	Lensmannslia 30 AS	[Navn]
Kopi til	[Firma]	[Firma]
Utarbeidet av	**Kontrollert av**	**Godkjent av**
Eirik Vee Natvik	Kjetil Sandsbråten	[Navn]
Signatur	**Signatur**	**Signatur**

Dato	Opprettet av	Rev. Dato
27.04.2022	Eirik Vee Natvik	[Legg inn dato]

Lensmannslia 30 hydrologiske vurderingar

1 Innleiing

Lensmannslia 30 AS planlegg nytt bygg på gnr/bnr. 50/23 i Asker kommune. Eksisterande bygg skal rivast og nytt bygg skal byggast i seks etasjar på eksisterande pelar. Planområdet ligg på kote 102,6 (NN2000). Kart over planområdet er vist i Figur 1. Sweco er engasjert for å vurdera flaumfaren i planområdet.

Sweco
Eirik Vee Natvik
Sivilingeniør hydrologi og hydraulikk
eirik.natvik@sweco.no
Mobil +47 907 15 178

Drammensveien 260
NO 0212 Oslo
Norway
Telefon +47 67 12 80 00
www.sweco.no

Sweco Norge AS
Organisasjonsnr. 967032271
Hovudkontor: Oslo

Figur 1 Oversiktskart over planområdet.

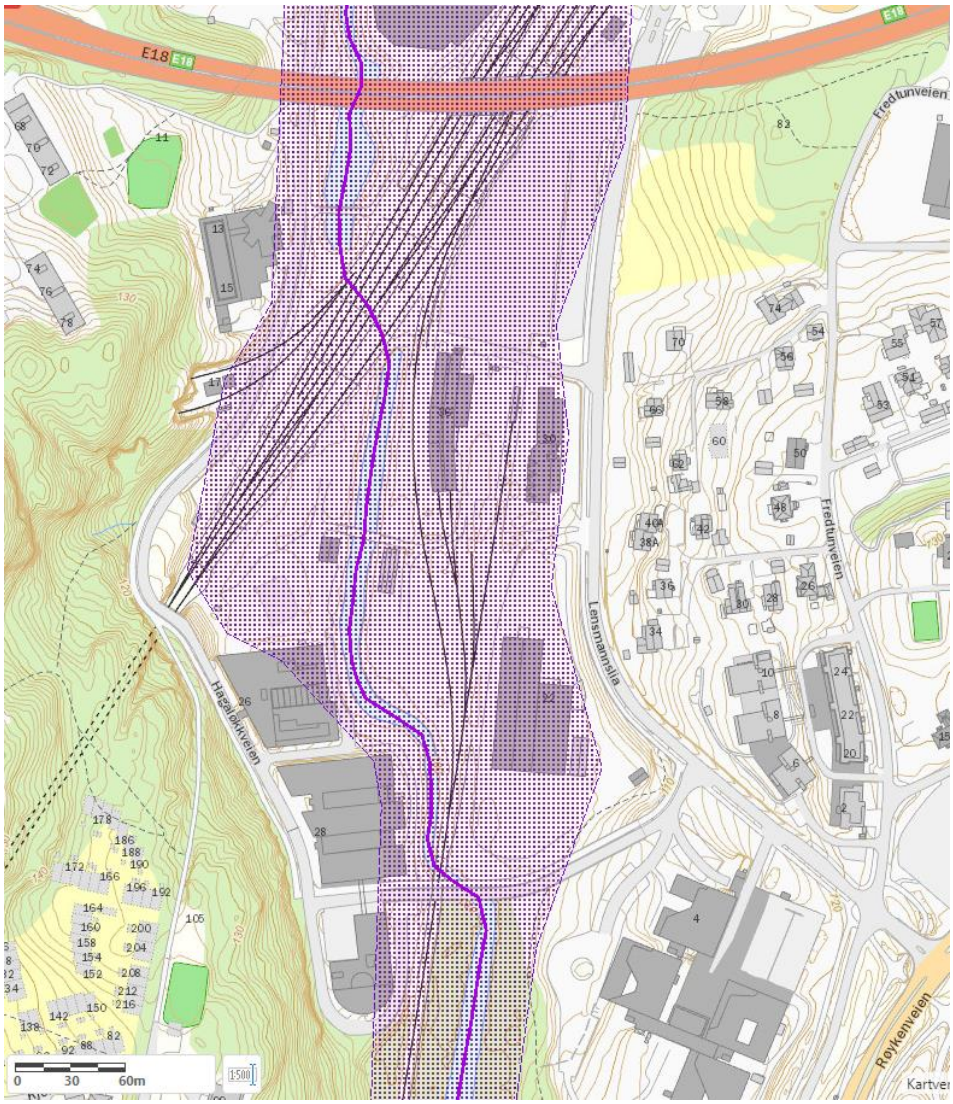
2 Vurdering av flaumfare

2.1 Krav i TEK17

Bygget er eit kontorbygg, og vert plassert i tryggleiksklasse mot flaum F2 (DIBK, 2017). Dette betyr at 200-årsflaum blir dimensjonerande flaum for området.

2.2 NVE aktsemdsområde

Planområdet ligg innanfor NVE sitt aktsemdsområde for flaum i Askerelva, sjå Figur 2. Aktsemdsområdet er ikkje heilt nøyaktig, men kan brukast til å vurdera kvar flaumfaren må utredast nærare for tiltak i tryggleiksklasse F1 og F2, inkludert påslag for klimatilpassing (NVE, 2021).



Figur 2 Aktsemdsområde for flaum ved planområdet (NVE Atlas, 2022).

2.3 Bane NOR vendespor Drammensbanen

Det er utarbeidd fleire hydrauliske rapportar og notat for Askerelva dei seinaste åra. Det siste, og mest relevante, er Norconsult si utredning for Bane NOR i samband med planlegging av nytt vendespor i Asker for Drammensbanen. Her er det gjort ei hydraulisk modellering i HEC-RAS med 200-årsflaum med 20 % klimapåslag, oppgjeven til 33 m^3/s, som inngangsparameter (Norconsult, 2022). Modellen er kalibrert med observasjonar frå flaumen 12. november 2018.

Ved utløpet til kulvertane under Drammensbanen, som er det mest relevante punktet for å vurdera flaumvasstanden for Lensmannslia 30, er flaumvasstanden ved 200-årsflaum med klimapåslag rekna ut til kote 101,91 (NN1954). I Asker er skilnaden mellom NN1954 og NN2000 om lag 15 cm (Kartverket, 2021). Konvertert til NN2000 blir då utrekna flaumvasstand om lag kote 102,06.

3 Konklusjon

Planområdet ligg på kote 102,6, som er meir enn 0,5 m høgare utrekna flaumvasstand av Norconsult. 0,5 m tryggleiksmargin er som regel tilstrekkeleg sjølv for ukalibrerte modellar, og ettersom modellen er kalibrert mot ei tidlegare flaumhending er det rimeleg å anta at modellen har større nøyaktigheit enn dette. Planområdet til Lensmannslia 30 vert difor vurdert som flaumsikkert jamfør krav i TEK17, sjølv om området ligg innanfor NVE sitt aktsemdsområde for flaum.

4 Referansar

DIBK, 2017. Byggteknisk forskrift (TEK17).

Kartverket, 2021. Endring i høyde ved overgang fra NN1954 til NN2000. https://www.kartverket.no/globalassets/til-lands/nn2000-stort.pdf

Norconsult, 2022. Drammensbanen. R2027 Vendespor Asker. Fagrapport vann, avløp og hydrologi.

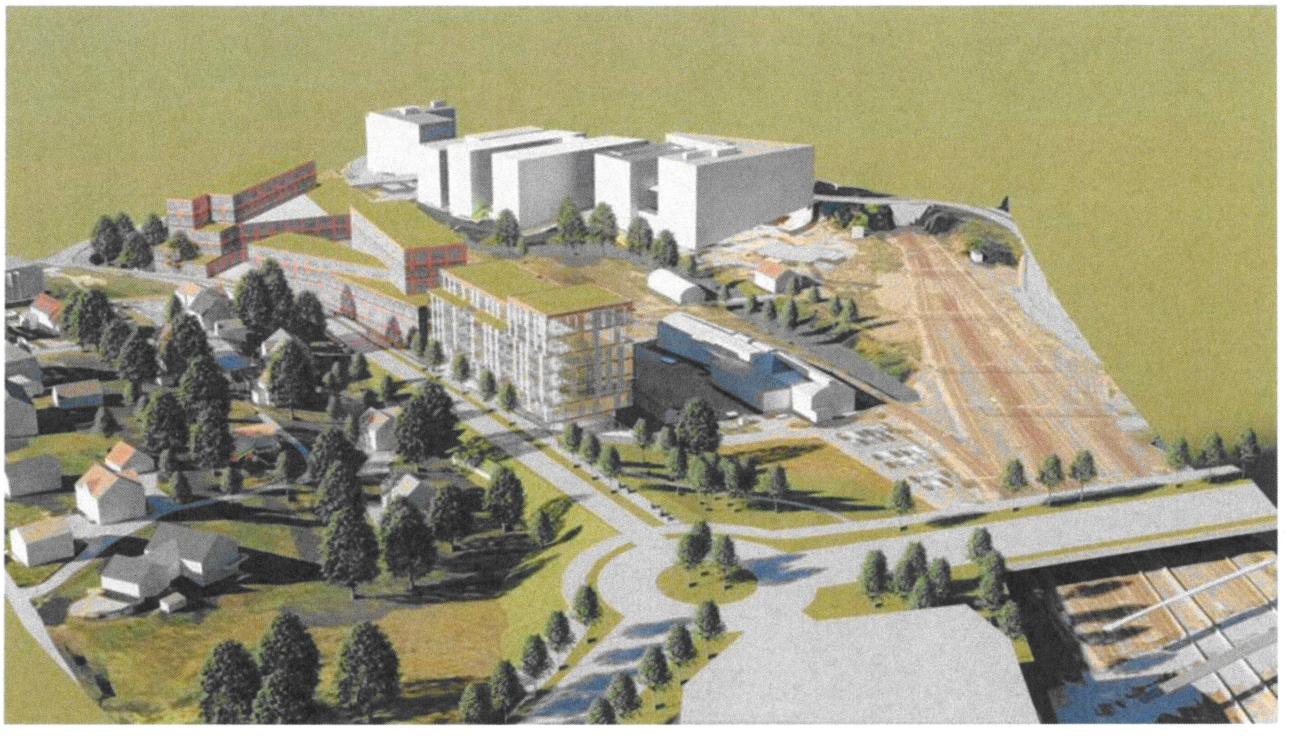
NVE, 2021. Aktsomhetskart for flom. https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/om-kart-og-kartlegging-av-naturfare/om-kartlegging-av-flaumfare/aktsomhetskart-for-flom/

NVE Atlas, 2022. Flom, aktsomhetsområde.

SWECO

RAPPORT RIG-R01-A01

Vurdering av områdestabilitet



Kunde:	Lensmannslia 30 AS		
Prosjekt:	Detaljregulering for Lensmannslia 30		
Prosjektnummer:	10218207		
Dokumentnummer:	RIG-R01-A01 08.04.2022	Rev.:	01

Sammendrag:

Lensmannslia 30 AS planlegger nytt bygg på gbnr. 50/23 i Asker kommune. Eksisterende bygg skal rives og nytt bygg skal bygges i 6 etasjer på eksisterende peler. Sweco er engasjert for å gjennomføre en vurdering av områdestabilitet i henhold til NVE sin veileder 1/2019.

Planområdet ligger under marine grense i et smalt, flatt dalstrøk i ravinert terreng dominert av fjellrygger og dypere lommer med løsmasser. Terrenget ved selve tiltaksområdet er slakere enn 1:20 og tiltaket ligger ikke innenfor et mulig løsneområde. Det finnes flere overliggende skråninger som etter terrengkriterier kan ha utløpsområder som kan berøre tiltaket.

Gjennomgang av kartlagte forekomster av marin leire, tidligere utførte grunnundersøkelser og dokumentert grunt til fjell utelukker flere skråninger for områdeskredfare. For skråninger der det ikke kan utelukkes fare for områdeskred basert på tidligere utførte grunnundersøkelser er det brukt prinsipp for avgrensing av utløpsdistanse fra størst mulig løsneområde og påvist at tiltaket ikke ligger innenfor et mulig utløpsområde.

Krav til områdestabilitet vurderes ivaretatt.

Gjennomgang av steg 5 av veilederen viser entydig at tiltaket ikke kan bli berørt av et områdeskred og det er derfor ikke krav om uavhengig kvalitetssikring.

Rapporteringsstatus:

☒ Endelig
☐ Oversendelse for kommentar
☐ Utkast

Utarbeidet av: Louis Steigerwald	**Sign.:** Louis James Steigerwald Louis James Steigerwald (8. apr. 2022 21:22 GMT+2)
Kontrollert av: Siri Tørresen	**Sign.:**
Prosjektleder: Ali Adjou	**Prosjekteier:** Mette Eng Pedersen

Revisjonshistorikk:

01	08.04.2022	Leveranse til kunde	NOLOST	NOSIRT
Rev.	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet av**	**Kontrollert av**

Sweco
Drammensveien 260

NO-0212 Oslo, Norge
Telefon +47 67 12 80 00

www.sweco.no

Sweco Norge AS
Organisasjonsnr. 967032271
Hovedkontor: Oslo

Louis Steigerwald
Geotekniker

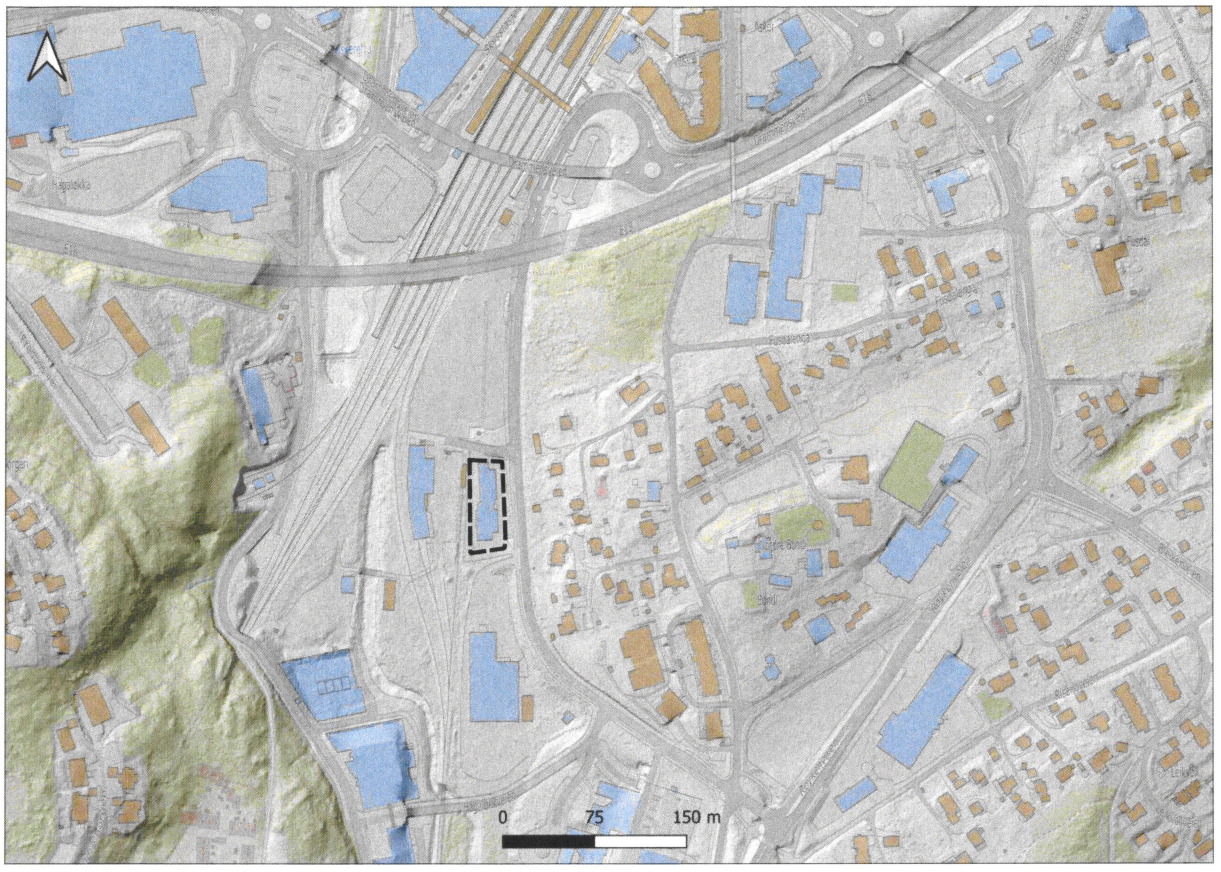
Mobil +47 459 16 522

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 4
2 Topografi og grunnforhold 5
3 Beskrivelse av tiltak 6
4 Utredning av områdestabilitet etter NVE veileder 6
4.1 Registrerte faresoner 6
4.2 Avgrens områder med mulig marin leire 6
4.3 Avgrens områder med terreng som være utsatt for områdeskred 7
4.4 Bestem tiltakskategori 8
4.5 Gjennomgang av grunnlag-identifikasjon av kritiske skråninger og mulig løsneområde 8
4.5.1 Skråning vest for tiltaket: 8
4.5.2 Skråning øst for tiltaket: 8
4.5.3 Skråning nordvest for tiltaket: 8
4.5.4 Skråningen nord for tiltaket – Sagvollen – Askerelva området: 9
4.5.5 Skråning nordøst for tiltaket: 9
4.5.6 Sør for tiltaket 10
5 Konklusjon 10
6 Referanser 11

1 Innledning

I forbindelse med detaljregulering for byggeprosjekt på Lensmannslia 30, Asker kommune er Sweco engasjert av Lensmannslia 30 AS for å vurdere fare for kvikkleireskred. Den aktuelle eiendommen ligger under marin grense. Planområdet ligger på gbnr. 50/23 i Asker kommune (Figur 1).



Figur 1. Oversiktskart over planområdet.

Denne rapporten er utarbeidet i samsvar med NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» i henhold til § 7.3 TEK 17 og oppsummerer vurderinger av steg 1-5 i veilederen [1]. Vurderingen er sammenfattet i Tabell 1.

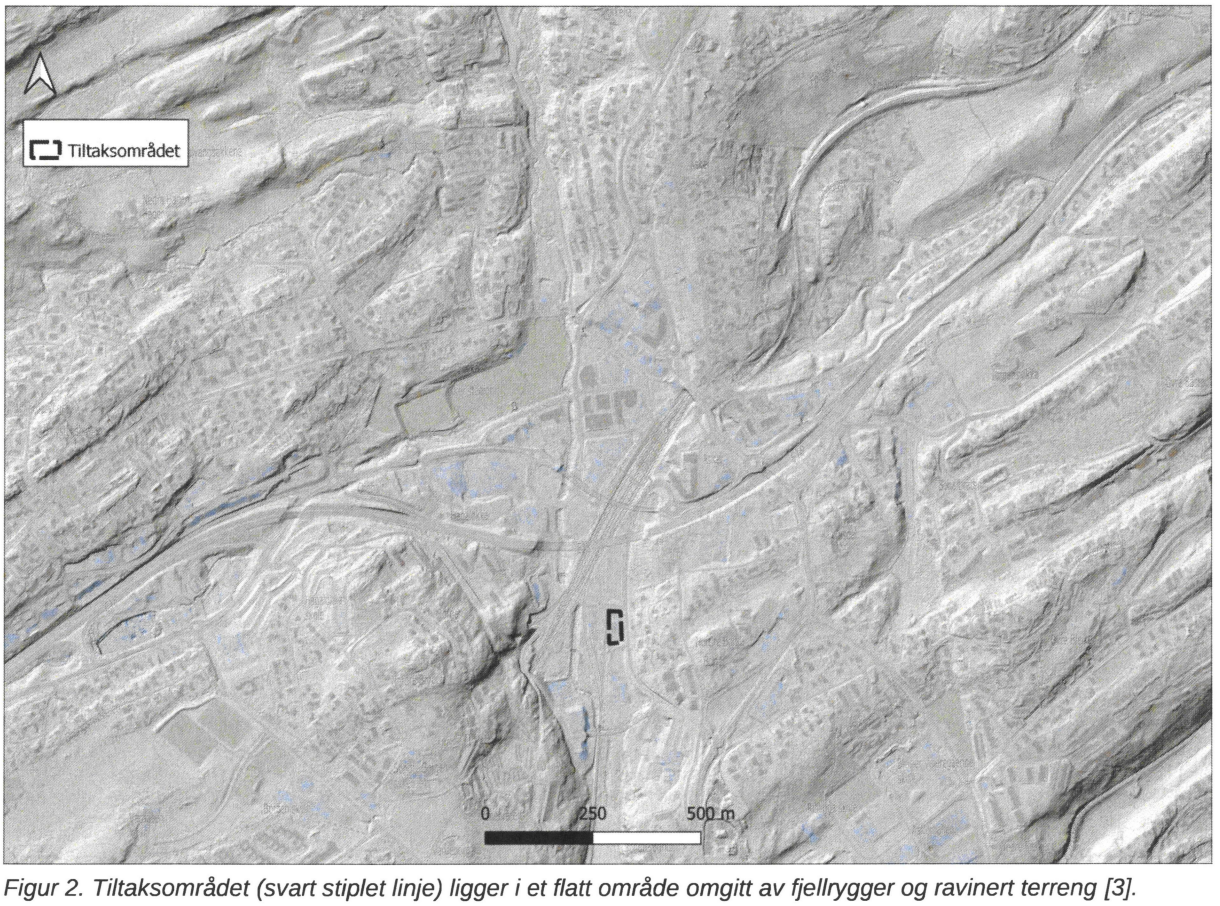
Tabell 1. Oppsummering av utreding av områdestabilitet iht. Tabell 3.1 [1].

Nr.	Prosedyre for utredning	Kommentar
1	Undersøk om det er registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området	Ingen registrerte faresoner i området.
2	Avgrens områder med mulig marin leire	Planområdet ligger under marin grense. Det er kartlagt mulighet for marin leire i området.
3	Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred	Tiltaket ligger i et aktsomhetsområde for områdeskred
4	Bestem tiltakskategori	K4

5	Gjennomgang av grunnlag-identifikasjon av kritiske skråninger og mulig løsneområde	Eksisterende grunnundersøkelser viser at tiltaket ikke ligger innenfor et mulig løsne- eller utløpsområde.

2 Topografi og grunnforhold

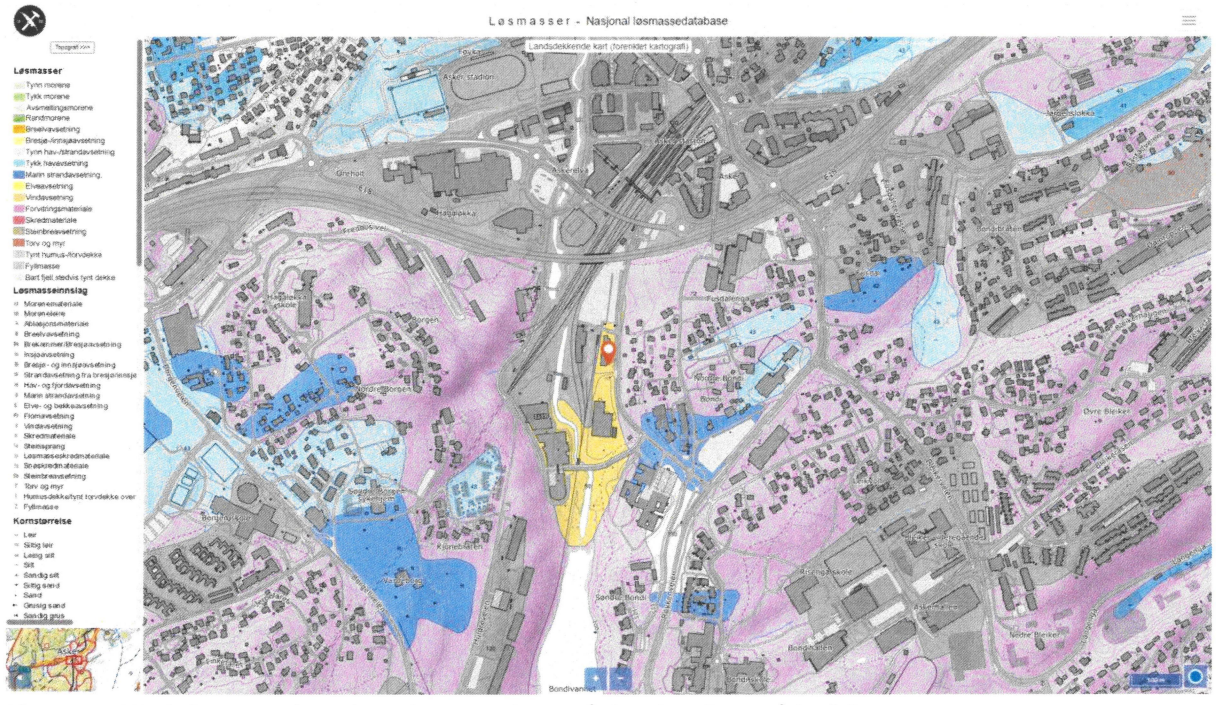
Planområdet ligger på ca. kote +102 i et flatt, smalt dalstrøk (ravine) med berg i øst og vest. Terrenget i selve området og dalstrøket er slakere enn 1:20. Terrenget stiger bratt oppover mot vest. Mot øst er det en veifylling på noen meters høyde før terrenget stiger med helning på omtrent 1:4. Geotekniske grunnboringer utførte i Askerelva [2] indikerer at elva er grunn med dybde til elvebunn på ca. 1,5 m. Terrengformen kommer tydelig fram med laserinnsyndata, som vist i Figur 2 [3].



Figur 2. Tiltaksområdet (svart stiplet linje) ligger i et flatt område omgitt av fjellrygger og ravinert terreng [3].

Laserinnsyndata tyder på at det kan være grunt til fjell i store deler av området, der fjellrygger kommer tydelig fram. Berg i dagen kan også observeres i Google Street View flere steder i området. Derimot viser tidligere utførte grunnundersøkelser at det kan komme mektige løsmasseavsetninger mellom fjellryggene.

NGU sitt løsmassekart (1:20000) viser at planområdet er dekket av elveavsetninger [4], se Figur 3. Det er kartlagt et tynt lag forvitringsmaterialer over berg på fjellryggene og marine avsetninger i de relative lavtliggende områdene. Marin grense er kartlagt å ligge på omtrent kote +214. Planområdet ligger under marin grense.



Figur 3. NGU sitt løsmassekart viser elveavsetninger på det aktuelle området [4].

Sweco kjenner ikke til at det er utført grunnundersøkelse på den aktuelle eiendommen. Tidligere utførte grunnundersøkelser i Asker sentrum viser varierende grunnforhold [5]. Generelt kan det beskrives som dominert av leire i lavtliggende områder og tynt dekke med faste masser i bratt hellende terreng.

3 Beskrivelse av tiltak

Det står et bygg med 3 etasjer på eiendommen i dag. Bygget ble oppført i 1987 og er fundamentert til fjell med peler. Eksisterende bygg skal rives. Nytt bygg planlegges bygget med 6 etasjer og skal etableres på eksisterende peler. I forbindelse med ny E18 planlegges det å etablere tunnel på nabotomt nord for tiltaket. Tiltaket kan bygges uten å vanskeliggjøre planlagt E18 ved å benytte eksisterende peler som fundamenteringsmetode.

4 Utredning av områdestabilitet etter NVE veileder

4.1 Registrerte faresoner

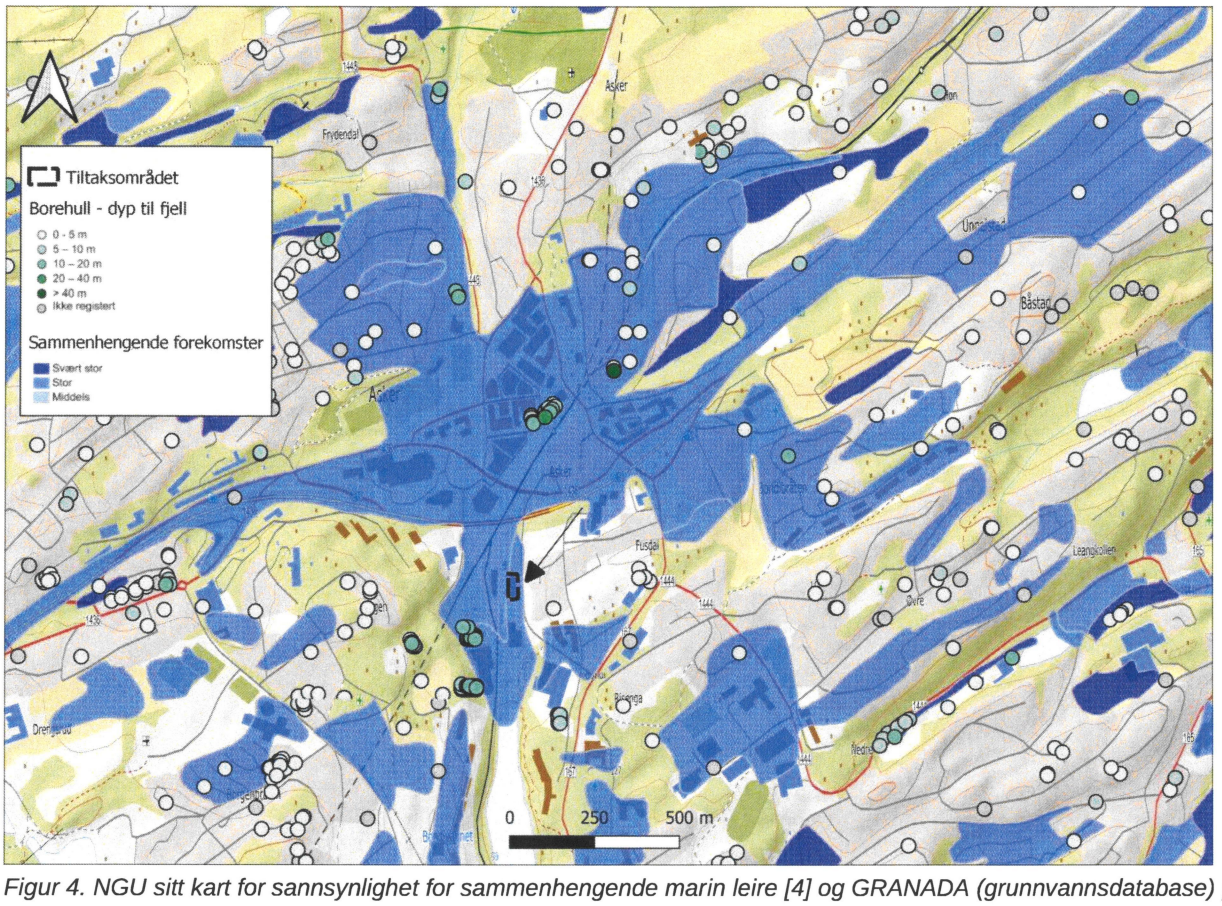
Det er ingen registrerte faresoner i området på NVE sitt kvikkleirekart [6].

4.2 Avgrens områder med mulig marin leire

Planområdet ligger under marin grense og er kartlagt å ligge på elveavsetninger. Figur 4 viser at i selve planområdet er det kartlagt stor sannsynlighet for forekomst av marin leire [4].

Mulighet for marin leire er kartlagt av NGU i stor detalj i dette området (1:20 000). Kartet kan benyttes som et overordnet aktsomhetskart for marin leire. I overliggende skråning vest for planområdet er det kartlagt «områder der det stort sett aldri finnes marin leire» over store områder. Det er også kartlagt usammenhengende/tynt lag marin leire over berg over store områder i denne skråningen. Løsmassekartet indikerer i stor grad usammenhengende/tynt overdekningslag av forvitringsmateriale over berg [4]. Flere

grunnvannsbrønner registrert i GRANADA indikerer at berg ligger 0,5-2,0 m under terreng [7]. Enkelte grunnvannsbrønner er registrert med større dybder til fjell. Det er vurdert at dette kan bli påvirket i stor grad av ulike mektigheter av forvitringsmaterialer og ikke er representative av området i sin helhet.
Det konkluderes med at det ikke forekommer sammenhengende marin leire i den overliggende skråningen vest for planområdet.



Figur 4. NGU sitt kart for sannsynlighet for sammenhengende marin leire [4] og GRANADA (grunnvannsdatabase) [7].

Løsmassekartet [4] viser at det kan forekomme noen lommer med marin leire i overliggende skråning øst for planområdet, men at marin leire er stort sett fraværende i området rett ovenfor planområdet.

Løsmassekartet indikerer at det kan forekomme marin leire i område nord for planområdet.

I overliggende skråning nordøst for planområdet er det dokumentert grunt til berg (< 2 m) i flere grunnvannsbrønner [7]. Det er derimot kartlagt stor sannsynlighet for marin leire og det kan ikke utelukkes forekomst av marin leire for hele skråningen.

4.3 Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred

Terreng som kan inngå i løsneområdet for et skred er gitt ved disse kriterier [1]:

- Total høyde på skråning (i løsmasser) over 5 m, eller
- Jevn hellende terreng brattere enn 1:20 og høydeforskjell over 5 m

Nordvest for planområdet har elvebredden en totalskråningshøyde på omtrent 5 m (ned til elvebunn). Dette gir et aktsomhetsområde på 20*H=100 m. Planområdet ligger over 125 m fra skråningsfoten målt fra

elvebunn og ligger ikke innenfor et mulig løsneområde. Like ved planområdet har elvebunn mindre høyderelieff med totalskråningshøyde på ca. 4 m som ikke faller under terrengkriterier for et mulig løsneområde. Planområdet ligger ikke innenfor et mulig løsneområde for kvikkleireskred.

Planområdet ligger ikke innenfor et mulig utløpsområde fra vestliggende skråning da forekomst av sammenhengende marin leire er utelukket.

Planområdet ligger innenfor et mulig utløpsområde fra østliggende skråning.

Overliggende skråninger nord for planområdet gir et mulig utløpsområde for tiltaket.

4.4 Bestem tiltakskategori

Tiltakskategori bestemmes til K4.

4.5 Gjennomgang av grunnlag-identifikasjon av kritiske skråninger og mulig løsneområde

Tiltaket ligger i en smal dalstrøk/ravine som gir en utfordrende terrenganalyse. Dette fordi ravinert terreng gir lange utløpsdistanser, som betyr at flere mulige løsneområder må vurderes. Det er derfor utført en konservativ vurdering.

Gjennomgang av Kap. 4.3 [1] viser at tiltaket ikke ligger innenfor et mulig løsneområde.

Det er tidligere utført grunnundersøkelser i Asker sentrum som er tilgjengelig via NADAG [8] og kan brukes til en vurdering av områdestabilitet. Plassering av grunnundersøkelser er vist i Figur 6.

Det refereres spesielt til:

- KDP/KU for E18 i Sentrale Asker. Multiconsult.
- Cd 933-1. E18, Asker bru. Grunnboringer ved akse 7. Datarapport. Statens vegvesen. 2005.
- Cd871. Statens vegvesen.
- 5150265-RIG-01. Dæliområdet VA. Grunnundersøkelser. Geoteknisk datarapport. Norconsult. 2015.

Utførte grunnundersøkelser viser mektige marine avsetninger i dalstrøkene. Ved planområdet viser utførte grunnundersøkelser generelt noen meter med antatt sandige masser over tykkere leireavsetninger. Mektigheten av leire er størst ved elva og avtar med avstand fra elva. Borepunkt 119 ligger ca. 30 m nord for planområdet og viser ca. 4 m sand over ca. 5,5 m leirig masser over fjell. Borepunkt 2001 ligger ca. 20 m sørøst for planområdet og viser ca. 6 m faste masser over fjell.

4.5.1 Skråning vest for tiltaket:

Forekomst av sammenhengende marin leire er utelukket.

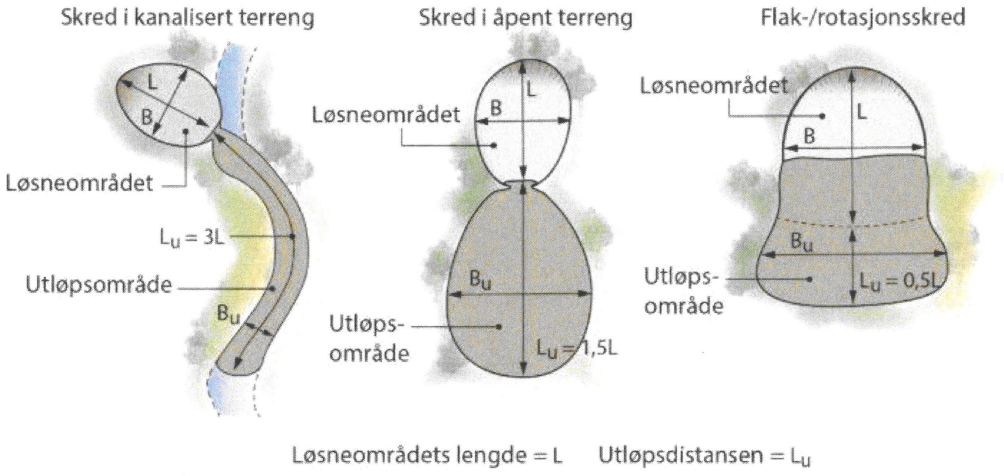
4.5.2 Skråning øst for tiltaket:

Det er utført boring i østlig overliggende skråning [5]. Utførte grunnundersøkelser viser ingen antydning til forekomst av sprøbruddsmateriale som kan berøre tiltaket og tiltaket ligger ikke innenfor et mulig utløpsområde fra denne skråningen.

4.5.3 Skråning nordvest for tiltaket:

Utførte boringer i skråningen nordvest for skråningen [9] viser et tynt løsmassedekke bestående av faste masser over fjell og tiltaket ligger ikke innenfor et mulig utløpsområde fra denne skråningen.

Skråninger nord og nordøst for tiltaket kan ikke utelukkes for områdeskredfare basert på tidligere utførte grunnundersøkelser. Ved å bruke prinsipp for å avgrense utløpsområder som beskrevet i Kap. 4 [1] kan det dokumenteres at tiltaket ikke ligger innenfor et utløpsområde. Figur 5 viser prinsipper for beregning av utløpsdistanse basert på skredtype og terrengform [1].



Figur 5. Sammenheng mellom løsneområdets lengde L og utløpsdistanse Lu. Figur 4.10 i [1].

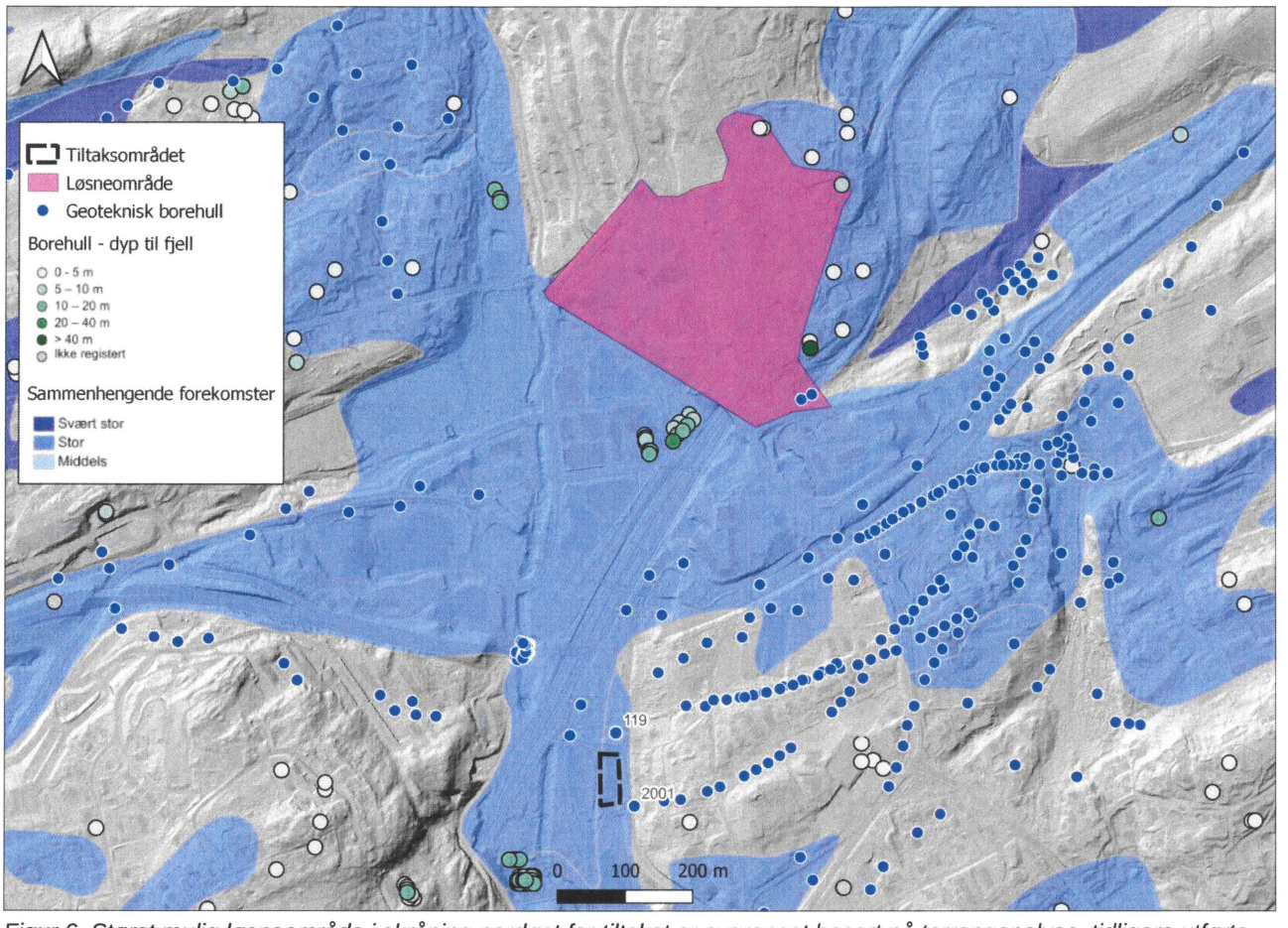
4.5.4 Skråningen nord for tiltaket – Sagvollen – Askerelva området:

Det er generelt lite dekning med grunnundersøkelser i Sagvollen-området nord for Asker. Her skaper Askerelva en dyp ravine. Dette gir en skråning med en totalhøyde på ca. 32 m på det høyeste. Konservativ vurdering av løsneområdet gir L=15*H=480 m. Det aktuelle størst mulige løsneområdet er trolig mye mindre ettersom terrengskygge tyder på et tynt løsmassedekke. Dette gir en utløpsdistanse på 3*L=1440 m. Tiltaksområdet ligger over 1440 m fra skråningsfoten, målt fra der det er registrert grunt til fjell, og ligger dermed ikke innenfor et mulig utløpsområde.

4.5.5 Skråning nordøst for tiltaket:

Utførte grunnundersøkelse ved skråning nordøst for tiltaket viser sensitive masser i skråningsfoten [10]. Det er ikke utført tilstrekkelig grunnundersøkelser i selve skråningen for å kunne avkrefte forekomst av sprøbruddsmaterialer. Det er derfor tegnet et mulig løsneområde som avgrenses av terrengformen, kartlagt forekomst av marin leire [4] og dokumentert grunt til berg (<2 m) fra grunnvannsdata [7]. Løsneområdet er vist i Figur 6. Skråningen har en høyde på ca. 17 m som gir et løsneområde på 255 m. For beregning av utløpsdistanse for denne strekning er det vurdert åpent terreng som gir Lu=1,5*L=382 m. Planområdet ligger over 500 m fra skråningsfoten og utenfor et mulig utløpsområde.

Øst for tegnet løsneområdet og skråningstoppen faller terrenget mot øst, noe som ikke gir områdeskredfare for tiltaket.



Figur 6. Størst mulig løsneområde i skråning nordøst for tiltaket er avgrenset basert på terrenganalyse, tidligere utførte grunnundersøkelser, kartlagt forekomst av marin leire og dokumentert grunt til fjell (< 2 m).

4.5.6 Sør for tiltaket

Tiltaket ligger i et smalt dalstrøk som renner nord-sør. Det er dokumentert faste friksjonsmasser sør for tiltaket og det kan utelukkes fare for løsneområde som ligger sør for tiltaket. Overliggende vestlige og østlige skråninger er tidligere utelukket for mulig utløpsområder.

5 Konklusjon

Analyse av terrengkriterier, kartlagt forekomst av marin leire og tidligere utførte grunnundersøkelser viser at tiltaket ikke ligger innenfor et mulig løsne- eller utløpsområde. Ifølge NVE sin nettside, «dersom utførende geotekniker entydig kan dokumentere at tiltaket ikke kan bli berørt av et områdeskred ved gjennomgang av prosedyrens steg 5, 6 og 7, er det allikevel ikke behov for uavhengig kvalitetssikring» [11].

Sweco konkluderer med at gjennomgang av steg 5 av prosedyren viser entydig at tiltaket ikke kan bli berørt av et områdeskred og det er derfor ikke behov av uavhengig kvalitetssikring. Krav til områdestabilitet er vurdert ivaretatt.

6 Referanser

[1] NVE, «Veileder 1/2019- Sikkerhet mot kvikkleireskred.,» 2020.

[2] Statens vegvesen, «Cd 933-1. E18 Asker bru. Grunnboringer ved akse 7. Datarapport,» 2005.

[3] Kartverket, «Høydedata,» [Internett]. Available: http://www.hoydedata.no/LaserInnsyn/.

[4] NGU, «NGU Løsmassekart,» [Internett]. Available: www.ngu.no.

[5] Multiconsult, «123134. KDP/KU for E18 i Sentrale Asker,» 2013.

[6] NVE, «NVE Temakart,» [Internett]. Available: https://temakart.nve.no/.

[7] NGU, «GRANADA - Nasjonal grunnvannsdatabase,» [Internett]. Available: https://geo.ngu.no/kart/granada_mobil/.

[8] NGU, «NADAG - Nasjonal database for grunnundersøkelser,» [Internett]. Available: http://geo.ngu.no/kart/nadag/.

[9] Norconsult, «5150265-RIG-01. Dæliområdet VA. Grunnundersøkelser. Geoteknisk datarapport,» 2015.

[10] Statens vegvesen, «Cd871,» 1997.

[11] NVE, «Spørsmål og svar om kvikkleireveilederen,» [Internett]. Available: https://www.nve.no/om-nve/spoer-nve/om-kvikkleire/sporsmal-og-svar-om-kvikkleireveilederen/.

10218207-RIG-R01-A01

Endelig revisjonsrapport 2022-04-09

Opprettet:	2022-04-08
Av:	Louis James Steigerwald (louisjames.steigerwald@sweco.no)
Status:	Signert
Transaksjons-ID:	CBJCHBCAABAA_2soRtJStfxnozg61jtMbMfAcBNH1Uaq

"10218207-RIG-R01-A01"-historikk

Dokument opprettet av Louis James Steigerwald (louisjames.steigerwald@sweco.no)
2022-04-08 - 19:21:15 GMT

Dokument e-signert av Louis James Steigerwald (louisjames.steigerwald@sweco.no)
Signaturdato: 2022-04-08 - 19:22:06 GMT - Tidskilde: server

Dokument sendt via e-post til Siri Tørresen (siri.torresen@sweco.no) for signering
2022-04-08 - 19:22:07 GMT

E-postmelding vist av Siri Tørresen (siri.torresen@sweco.no)
2022-04-09 - 09:33:36 GMT- IP-adresse: 185.125.227.17

Dokument e-signert av Siri Tørresen (siri.torresen@sweco.no)
Signaturdato: 2022-04-09 - 09:34:05 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 185.125.227.17

Avtale fullført.
2022-04-09 - 09:34:05 GMT

Adobe Acrobat Sign

RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Kunde:	Abel Eiendomsforvaltning AS
Prosjekt:	Detaljregulering for Lensmannslia 30
Prosjektnummer:	10217331
Dato:	23.09.22
Rev.:	

Sammendrag:

Sweco Norge er engasjert av Abel Eiendomsforvaltning AS for å gjennomføre risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med detaljregulering for Lensmannslia 30 i Asker kommune.

I alt **7 mulige uønskede hendelser** er vurdert å være relevante i den innledende kartleggingen i kapittel 4. Av disse er **1 hendelser** nærmere analysert i kapittel 5.

- **Kvikkleireskred/utglidning**

Det er vurdert å ikke være behov for avbøtende tiltak som en del av prosjektet.
Øvrige forhold som flom, overvann, naturmangfold, grunnvannstand, adkomst og trafikksikkerhet dokumenteres på vanlig måte i det videre planarbeidet, og de er derfor ikke analysert nærmere.

Med tiltak som foreslått i denne analysen vurderes risikoen for å gjennomføre tiltaket å være akseptabel.

Rapporteringsstatus:

☒ Endelig
☐ Oversendelse for kommentar
☐ Utkast

Utarbeidet av:	Sign.:
Zen Mushtaq	
Kontrollert av:	**Sign.:**
Ali Adjou	NOADJO
Prosjektleder:	**Prosjekteier:**
Ali Adjou	Geir Hoff

Revisjonshistorikk:

00	23.09.2022	Førstegangsbehandling	NOZEMN	
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Sweco
Drammensveien 260

NO-0212 Oslo,
Telefon +47 67 12 80 80

www.sweco.no

Sweco Norge AS
Org.nr: 967032271

Zen Mushtaq (forfatter)

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 4
1.1 Formål 4
1.2 Hjemmel 4
1.3 Avgrensinger 5
2 Metode 6
2.1 Generell beskrivelse av metode 6
2.2 Begreper og definisjoner 6
2.3 Sannsynlighetsvurdering 7
2.4 Konsekvensvurdering 8
2.5 Risikomatrise 9
2.6 Metode i dette prosjektet 9
3 Beskrivelse av planområdet og planforslaget 10
3.1 Planområdet 10
3.2 Planlagt tiltak 10
3.3 Vurdering av sikkerhet mot naturpåkjenninger 11
4 Mulige uønskede hendelser 12
4.1 Risikoidentifisering 12
4.2 Oppsummering av mulige uønskede hendelser 18
5 Vurdering av risiko og sårbarhet 23
5.1 Kvikkleireskred/utglidning 23
6 Hvordan påvirker analysen planlagt tiltak? 26
6.1 Sammenstilling 26
6.2 Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet 27
6.3 Oppsummering 27
7 Kilder 28

1 Innledning

Sweco Norge AS er engasjert for å gjennomføre risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med detaljregulering av Lensmannslia 30 i Asker kommune. Figur 1-1 viser et oversiktskart med lokalisering av planområdet.

Figur 1-1 Oversiktskart med lokalisering av planområdet (rød sirkel) i Asker. (Kilde kartgrunnlag: Asker kommune)

1.1 Formål

Det overordnede formålet med denne risiko- og sårbarhetsanalysen er å forebygge risiko for samfunnsverdiene liv og helse, trygghet (stabilitet), eiendom (materielle verdier) og miljø og natur i forbindelse med tiltaket i Lensmannslia 30. Mer konkret er formålet følgende:

- Å identifisere risiko og sårbarhet ved det realiserte planforslaget, og få et risikobilde over de uønskede hendelsene.
- Å sette fokus på risiko og sårbarhet på en systematisk måte.

1.2 Hjemmel

Plan- og bygningslovens kapittel 4 om generelle utredningskrav krever at det skal utarbeides en ROS-analyse ved planer for utbygging.

§ 4-3. Samfunnssikkerhet *og risiko- og sårbarhetsanalyse:*

«Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap».

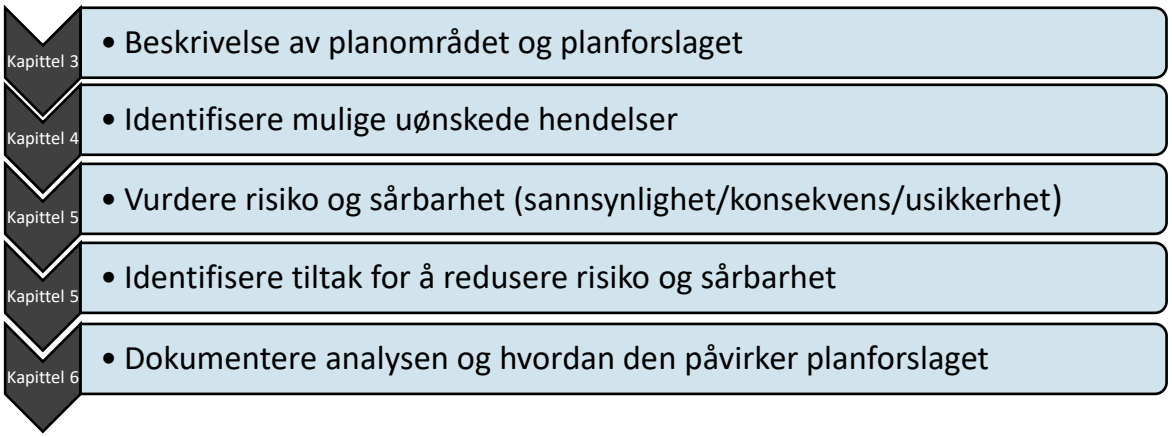
1.3 Avgrensinger

- ROS-analysen fokuserer på mulige uforutsette hendelser som har samfunnsmessige eller sikkerhetsmessige konsekvenser for allmennheten.
- Faremomenter knyttet til arbeidernes liv/helse under anleggsfasen vurderes ikke da dette skal inngå i planer for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.
- Det forutsettes for øvrig at gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer i temaene som er behandlet i denne analysen følges opp både i planleggings-, anleggs- og driftsfase for å forebygge risiko.

2 Metode

2.1 Generell beskrivelse av metode

En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er en systematisk fremgangsmåte for å avdekke risiko og sårbarhet, og utarbeide tiltak for å redusere disse. Hensikten med ROS-analysen er å gi et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen. I analysen benyttes metode i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen, april 2017. Illustrasjonen nedenfor viser trinnene i ROS-analysen og beskriver hvor disse er omtalt i denne rapporten.



Figur 2-1 Trinnene i ROS-analysen (Kilde: DSB, 2017)

2.2 Begreper og definisjoner

Barriere: Eksisterende tiltak som f.eks. skred/flomvoll, sikkerhetssoner rundt farlig industri eller varslingssystemer som kan redusere sannsynlighet for og konsekvenser av en uønsket hendelse.

Sannsynlighet brukes som mål for hvor trolig vi mener det er at en bestemt uønsket hendelse vil inntreffe i det aktuelle planområdet, innenfor et tidsrom, gitt vårt kunnskapsgrunnlag.

Konsekvens er virkningen den uønskede hendelsen kan få i planområdet eller utbyggingsformålet. DSBs veileder tar utgangspunkt i samme konsekvensvurdering for alle mulige uønskede hendelser. Konsekvens skal vurderes for de tre konsekvenstypene liv og helse, stabilitet og materielle verdier.

Risiko er en vurdering av sannsynligheten for at en hendelse kan skje, hva konsekvensen vil bli og usikkerhetene knyttet til dette. Muligheten for at noe uønsket skal skje og hvilke følger dette kan få. Vurdering av risiko innebærer følgende vurderinger:

- mulige uønskede hendelser som kan skje i fremtiden
- sannsynligheten for at den uønskede hendelsen vil inntreffe
- sårbarheten ved systemer som kan påvirke sannsynligheten og konsekvensene
- hvilke konsekvenser hendelsen vil få
- usikkerheten ved vurderingene.

Sårbarhet: Motstandsevnen til utbyggingsformålet, samfunnsfunksjonene og eventuelle barriere, og evnen til gjenopprettelse.

Tiltak: I oppfølgingen av ROS-vurderingen kan det bli avdekket behov for tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Dette kan være forbedringer i barrierer eller nye tiltak.

Usikkerhet: Vurdering om kunnskapsgrunnlaget for våre vurderinger.

2.3 Sannsynlighetsvurdering

I en ROS-analyse gjøres en risikovurdering av hver av de identifiserte uønskede hendelsene, og en vurdering av sannsynlighet for om hendelsen vil inntreffe. Sannsynlighet brukes som et mål på hvor trolig vi mener det er at en bestemt uønsket hendelse vil inntreffe i det aktuelle planområdet, innenfor et tidsrom, gitt vårt kunnskapsgrunnlag.

Tabell 2-1. Sannsynlighetskategorier for planROS.

SANNSYNLIGHETS-KATEGORIER	TIDSINTERVALL	SANNSYNLIGHET (PER ÅR)
Høy	Oftere enn 1 gang i løpet av 10 år	> 10 %
Middels	1 gang i løpet av 10–100 år	1–10 %
Lav	Sjeldnere enn 1 gang i løpet av 100 år	< 1 %

Tabell 2-2. Sannsynlighetsvurdering for flom og stormflo.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR LIV OG HELSE				FORKLARING
		Små	Middels	Store	
	Høy 1/20	F1			Byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller samfunnsmessige konsekvenser. Eks. garasje og lagerbygning.
	Middels 1/200		F2		Byggverk beregnet for personopphold. Eks. bolig, fritidsbolig, skole, kontorbygg og industribygg.
	Lav 1/1000			F3	Byggverk som er sårbare samfunnsfunksjoner. Eks. sykehjem, brannstasjon, politistasjon, infrastruktur av stor samfunnsmessig betydning.

Tabell 2-3. Sannsynlighetsvurdering for skred.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR LIV OG HELSE				FORKLARING
		Små	Middels	Store	
	Høy 1/20	S1			Byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller samfunnsmessige konsekvenser. Eks. garasje og lagerbygning.
	Middels 1/200		S2		Byggverk beregnet for personopphold. Eks. bolig, fritidsbolig, skole, kontorbygg og industribygg.
	Lav 1/1000			S3	Byggverk som er sårbare samfunnsfunksjoner. Eks. sykehjem, brannstasjon, politistasjon, infrastruktur av stor samfunnsmessig betydning.

2.4 Konsekvensvurdering

I forbindelse med at det gjøres en vurdering av sannsynlighet for om en hendelse vil inntreffe gjøres det også en vurdering av konsekvensene av en tenkt hendelse. Konsekvensene deles inn i ulike konsekvenstyper for å skille de ulike uønskede hendelsene fra hverandre når det gjelder alvorlighetsgrad for å gi grunnlag for prioritering og oppfølging av tiltak. Det er brukt følgende konsekvenskategorier i denne ROS-analysen:

Liv og helse: Liv og helse vurderes ut fra antall omkomne, skadde (varig og midlertidig) eller andre som kan bli påført helsemessige belastninger på grunn av den uønskede hendelsen.

Tabell 2-4. Konsekvenskategorier for liv og helse.

K	Konsekvens-kategorier	Dødsfall	Skader	Forklaring
K1	Store	>5	>20	Over 5 dødsfall og/eller over 20 skadde
K2	Middels	1-5	3-20	1-5 dødsfall og/eller inntil 20 skadde
K3	Små	Ingen	1-2	Ingen dødsfall men inntil 2 skadde

Stabilitet: Stabilitet vurderes ut fra konsekvenser for befolkningen (antall og varighet) som blir berørt av hendelsen gjennom svikt i kritisk samfunnsfunksjoner, og som kan bidra til manglende tilgang på mat, drikke, husly, varme, kommunikasjon, fremkommelighet etc.

Tabell 2-5. Konsekvenskategorier for stabilitet.

K	Konsekvens-kategorier	Forstyrrelser i dagliglivet
K1	Store	Ikke mulighet til å komme seg til jobb/skole/osv. den dagen det skjer en hendelse / Stengt tunnel/vei/bro i flere dager
K2	Middels	Lang kø på vei til jobb/skole/osv. på grunn av stengt tunnel/vei/bro ved en hendelse / Stengt tunnel/vei/bro i en dag
K3	Små	Kø på vei til jobb/skole/osv. på grunn av hendelse og påfølgende tapt arbeidstid / Stengt tunnel/vei/bro i noen timer

Materielle verdier: Materielle verdier vurderes ut fra direkte kostnader som følge av den uønskede hendelsen i form av økonomiske tap knyttet til skade på eiendommen.

Tabell 2-6 Konsekvenskategorier for materielle verdier.

K	Konsekvens-kategorier	Økonomisk tap/materielle verdier
K1	Store	Større skade på infrastruktur/bygninger/kjøretøy
K2	Middels	Skade på en eller flere kjøretøy/mindre skade på infrastruktur/bygninger
K3	Små	Liten eller ingen skade på kjøretøy/infrastruktur/bygninger

Miljø- og natur: Miljø og natur vurderes ut fra skadeomfang på natur- og miljøverdier på eiendommen og omkringliggende områder, og restitusjonstid for å omgjøre skaden.

Tabell 2-7 Konsekvenskategorier for miljø og natur

K	Konsekvens-kategorier	Miljø- og naturskade
K1	Høy	Stor fare for miljøskade, regionale konsekvenser, langvarige og alvorlige skader, over 1 år restitusjonstid
K2	Middels	Fare for miljøskade, mindre og lokale konsekvenser, under 1 år restitusjonstid
K3	Lav	Ubetydelig miljøskade

2.5 Risikomatrise

På bakgrunn av vurderingene av sannsynlighet og mulige konsekvenser kan man få frem et risikobilde for de ulike aktuelle uønskede hendelsene. Risikoene illustreres ved hjelp av en risikomatrise. Risikomatrisen som benyttes er hentet fra *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (DSB, 2017), og det vil bli presentert en risikomatrise for hver konsekvenstype i sammendraget.

Tabell 2-8. Risikomatrise (DSB, 2017).

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR <konsekvenstype>				
		STORE	**MIDDELS**	**SMÅ**	**FORKLARING**
	Høy >10%				
	Middels 1-10%				
	Lav <1%				

2.6 Metode i dette prosjektet

ROS-analysen baserer seg på fagrapporter og utredninger utarbeidet i forbindelse med detaljreguleringen. I tillegg er det benyttet eksisterende temadatabaser for risikokartlegging og dokumentasjon.

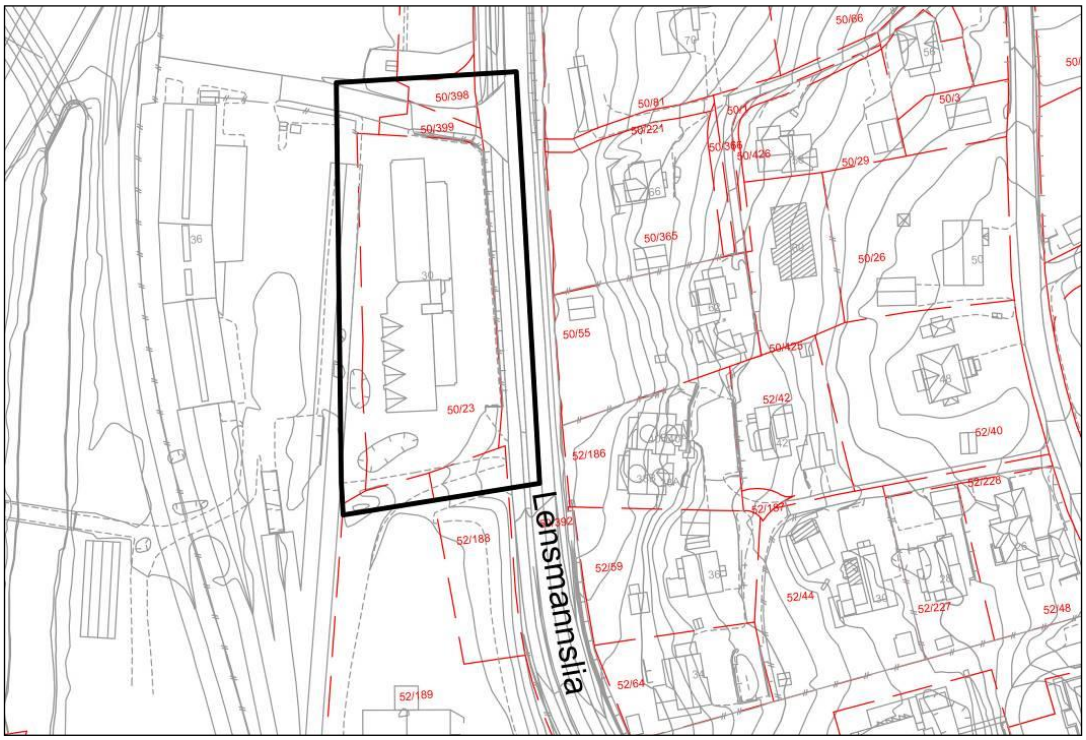
Disse rapportene og utredningene er lagt til grunn for vurdering av sannsynlighet og konsekvens for hvert tema i sjekklisten for ROS-analyse, hvor dette gir et samlet uttrykk for risikoen som en hendelse representerer.

Hendelsene er rangert i risikomatrisen etter sannsynlighet og omfang av konsekvens. Som en oppfølging skal anbefalte tiltak for å redusere risiko- og sårbarhetsforhold påpekes. Det gjøres også en helhetlig vurdering på hvorvidt risiko for at hendelsen inntreffer ansees som økt, redusert eller uendret som følge av tiltakene.

3 Beskrivelse av planområdet og planforslaget

3.1 Planområdet

Planområdet ligger i nærheten av Asker sentrum, langs Lensmannslia. Området ligger i kort avstand fra kollektivknutepunkt, ca. 350m sør for Asker stasjon. Området ligger i sin helhet innenfor gbnr. 50/23 og har et areal på ca. 2773 m^2.



Figur 3-1 Viser planområdet for Lensmannslia 30. (Kilde: Sweco)

3.2 Planlagt tiltak

Planforslaget legger til rette for omregulering av Lensmannslia 30 slik at eiendommen kan fortettes og bebygges med en høyde på inntil 7 etasjer (136,5 moh), parkering legges under bakken og formål tilpasses i samsvar med dagens samfunnsbehov.

Figur 3-2 Viser illustrasjon av det foreslåtte plangrepet.(Kilde: Sweco)

3.3 Vurdering av sikkerhet mot naturpåkjenninger

Tiltaket er utsatt for kvikkleireskred, som generelt opptrer som engangshendelser, i motsetning til øvrige løsmasseskred. For slike skred fastsettes sikkerhetskravet etter geotekniske prinsipper med en sikkerhetsfaktor, F. Sikkerhetsfaktoren angir forholdet mellom stabiliserende krefter og drivende krefter for den skråningen i faresonen som har lavest stabilitet. Sikkerhetsfaktoren kan beregnes for langtidsstabilitet (drenert beregning, Fcφ,) eller korttidsstabilitet (udrenert beregning, Fcu).

4 Mulige uønskede hendelser

Som en del av ROS-analysen er det gjennomført en innledende kartlegging av mulige uønskede hendelser og potensielle farer innenfor planområdet i tabell 4-1. I risiko-identifiseringen vurderes hvilke uønskede hendelser som ikke er kritiske for tiltaket, og hvilke som bør analyseres nærmere i kapittel 5.

4.1 Risikoidentifisering

Tabell 4-1 Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsforhold

	Forhold som kartlegges	Relevant for tiltaket	Kommentar	Omtalt i kap. 5
NATURRISIKO				
Skredfare	Jordskred	-	Planområdet har lite terrengforskjeller, og er ikke funnet å være utsatt for noen av de nevnte typene skredfare. Det brattere terrenget mot Borgentoppen er ikke påvist å medføre skredfare for planområdet.	
	Flomskred	-		
	Steinsprang	-		
	Snøskred	-		
	Sørpeskred	-		
	Fjellskred	-		
	Sekundærskred oppdemming eller flodbølge	-		
Masseutglidning	Ustabile grunnforhold	-	NVE og NGU sine karttjenester viser at hele planområdet hovedsakelig består av elve- og bekkeavsetninger, hovedsakelig sand og grus med varierende mektighet. Arealene omkring består hovedsakelig av fyllmasser og forvitringsmaterialer over berg. Se figur 4-1. Bergartene er ikke påvist å være ustabile eller kreve utskiftning, og dette dokumenteres i områdestabilitetsrapport.	
	Marine avsetninger	X	Se kapittel 4.2	X
	Kvikkleire	X		
	Sekundærutglidning oppdemming	X		
Flom/storflom	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/havnivåstigning?	-	Planområdet ligger ikke nær til innsjø eller åpent hav.	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk?	X	Se kapittel 4.2	-
	Kan drenering og overvann føre til oversvømmelser i nedenforliggende områder?	X	Se kapittel 4.2	-

Ekstremvær	Kan området være ekstra eksponert for økende vind/ekstremnedbør?	-	Området er ikke vurdert å være spesielt vindutsatt. For ekstremnedbør, se vurdering av overvann i kapittel 4.2.	
Erosjon	Kan området være utsatt for erosjon som følge av vann, vær etc?	-	NIBIO og NVE sine kart avdekker ikke risiko for flate- og drågerosjon. Planområdet er i stor grad asfaltert og bebygd uten flere større og mindre nærliggende elve- og bekkeløp.	
Skog/lyngbrann	Kan område være eksponert for skog eller lyngbrann?	-	DSB sine kart avdekker ikke særskilt fare for skog- og lyngbrann. Planområdet er i stor grad asfaltert og bebygd uten større sammenhengende skogs- og vegetasjonsareal.	
Naturmangfold	Naturmangfold og friluftsliv	-	Naturbase sine kart avdekker ikke arter av særlig forvaltningsinteresse, friluftsområder eller ruter i eller nær planområdet.	
	Biologisk mangfold	-	Naturbase sine kart avdekker ikke arter av særlig forvaltningsinteresse, ansvarsarter eller truede arter i eller nær planområdet.	
	Fremmede og rødlistede arter	X	Se kapittel 4.2	-
Kulturminner	Er det kulturminner i eller nær planområdet som kan bli berørt av tiltaket?	-	Det er ikke registrert kulturminner eller verdifulle kulturlandskap i eller i umiddelbar nærhet til planområdet.	
Åpent vann	Er det åpent vann i nærheten, med spesiell fare for usikker is eller drukning?	-	Askerelva er nærmeste åpne vann, og ligger ikke i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Tiltaket vil ikke endre elveløpet.	
Grunnvann	Grunnvannsressurs og drikkevannskilder	X	Se kapittel 4.2	-
	Kan tiltaket påvirke/ påvirkes av grunnvannstand?	-	Se Norge sine kart avdekker lav grunnvannstand i og nær planområdet.	

Terreng-formasjoner	Finnes det terrengformasjoner som utgjør en *spesiell* fare? (stup etc)	-	Det er ikke terrengforskjeller i planområdet som vil utgjøre en spesiell fare.	
Radonstråling	Ligger området innen aktsomhetsområde for radon?	-	Området ligger ikke innenfor områder med påviste lave eller høyere forekomster av radon. Se figur 4-5.	

	Forhold som kartlegges	**Relevant for tiltaket**	**Kommentar**	**Omtalt i kap. 5**
SAMFUNNSSIKKERHET				
Kritisk infrastruktur	Er tiltaket ekstra sårbart for bortfall av kritisk infrastruktur?	-	Tiltaket er ikke og planlegges ikke som en virksomhet som er særlig utsatt for bortfall av eksempelvis vannforsyning eller strøm.	
Høyspent/ energiforsyning	Vil tiltaket endre (svekke) forsyningssikkerheten i området?	-	Tiltaket er ikke av slik karakter at det vil påvirke forsyningssikkerheten i området.	
Brann og redning	Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	-	VA-utredning i prosjektet har ikke avdekket manglende brannvannforsyning til området.	
	Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?	X	Se kapittel 4.2	-
Terror og sabotasje	Er tiltaket i seg selv et sabotasje/terrormål? Er det terrormål i nærheten?	-	Tiltaket i seg selv vurderes ikke å være et terrormål, men ligger nær til jernbane og jernbanestasjon. Generelt vil objektivet med en terrorhandling være å ramme sivile, og det kan ikke utelukkes at dette vil inkludere angrep på infrastruktur tilknyttet transport. En eventuell terrorhandling vil mest sannsynligvis ikke ramme selve planområdet. Fare for terror og sabotasje på jernbanen må vurderes av Asker kommune.	

Kapasitet avløp	Har området tilstrekkelig avløpskapasitet	-	Det er ikke registrert eller påvist manglende avløpskapasitet i området. Tilstrekkelig kapasitet skal sikres i det videre planarbeidet.	
Kapasitet vannforsyning	Har området tilstrekkelig vannforsyning	-	Det er ikke registrert eller påvist manglende vannforsyning i området. Tilstrekkelig kapasitet skal sikres i det videre planarbeidet.	

	Forhold som kartlegges	**Relevant for tiltaket**	**Kommentar**	**Omtalt i kap. 5**
TRAFIKK				
Ulykkepunkt	Er det kjente ulykkepunkt på transportnettet i området?	-	Det er ikke kjente ulykkespunkt på Lensmannslia langs planområdet. E18 i nord er nærmeste transportåre med kjente ulykkespunkt, hvor ingen av disse er i nærhet til planområdet.	
Farlig gods	Er det transport av farlig gods gjennom området? Foregår det fyllings/tømming av farlig gods i området?	-	DSB sine kart avdekker ikke at det transporteres farlig gods via Lensmannslia. E18 i nord er nærmeste transportåre hvor det fraktes farlig gods, og ligger ikke nær nok til at det vurderes som en fare for planområdet.	
Ulykke med myke trafikanter	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende innenfor området? (Ved kryssing av vei, dårlig sikt, komplisert trafikkbilde, lite lys, høy fart/fartsgrense?) Til barnehage/skole Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg Til forretninger Til busstopp	-	Det går adskilt gang- og sykkelforbindelse på vestsiden av Lensmannslia. Langs store deler av Lensmannslia er det støyskjermet for småhusbebyggelsen mot øst. Det er derfor ikke noen krysninger eller målpunkt for myke trafikanter her. Totalt sett vurderes det ikke å være spesielle farer for myke trafikanter nær planområdet.	
Ulykke knyttet til adkomstvei	Kan ulykke skje på adkomstveien?	X	Se kapittel 4.2	-
Ulykker i nærliggende transportårer	Vil utilsiktede hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer	-	Det er ikke definert storulykkepunkter nær planområdet. E18 er	

	utgjøre en risiko for området? Hendelser på vei Hendelser på jernbane Hendelser på sjø/vann/elv Hendelser i luften		nærmeste store transportåre, og ligger for langt unna planområdet til at en ulykke her kan vurderes å utgjøre en fare for planområdet. Tilsvarende gjelder jernbanen mot vest, hvor denne vurderes å ligge langt nok unna til at en eventuell eksplosjon på et godstog ikke direkte vil påvirke planområdet. Ettersom områdene mellom jernbanen og planområdet i stor grad er asfaltert vurderes det liten fare for spredning av brann.	
Støy og luft	Vil tiltaket medføre økt støyforurensning?	-	Tiltaket vil ikke medføre en vesentlig økning i støyforurensning. Formålet er ikke støysensitivt. Innendørsstøy vil bli ivaretatt i forbindelse med prosjektering av bygget. Dette sikres i bestemmelsene. Det vises for øvrig til støyutredningen som er utarbeides som en del av planforslaget. Reguleringsbestemmelsene har krav om utarbeidelse av en anleggsplan som blant annet skal redegjøre for hvordan det sikres tilfredsstillende støynivå i bygge- og anleggsfasen.	
	Vil tiltaket medføre økt luftforurensning?	-	Tiltaket vil ikke generere nevneverdig trafikk, og vil dermed ikke medføre en vesentlig økning i luftforurensning. Reguleringsbestemmelsene har krav om utarbeidelse av en anleggsplan som blant annet skal redegjøre for hvordan det sikres tilfredsstillende luftkvalitet i bygge- og anleggsfasen.	

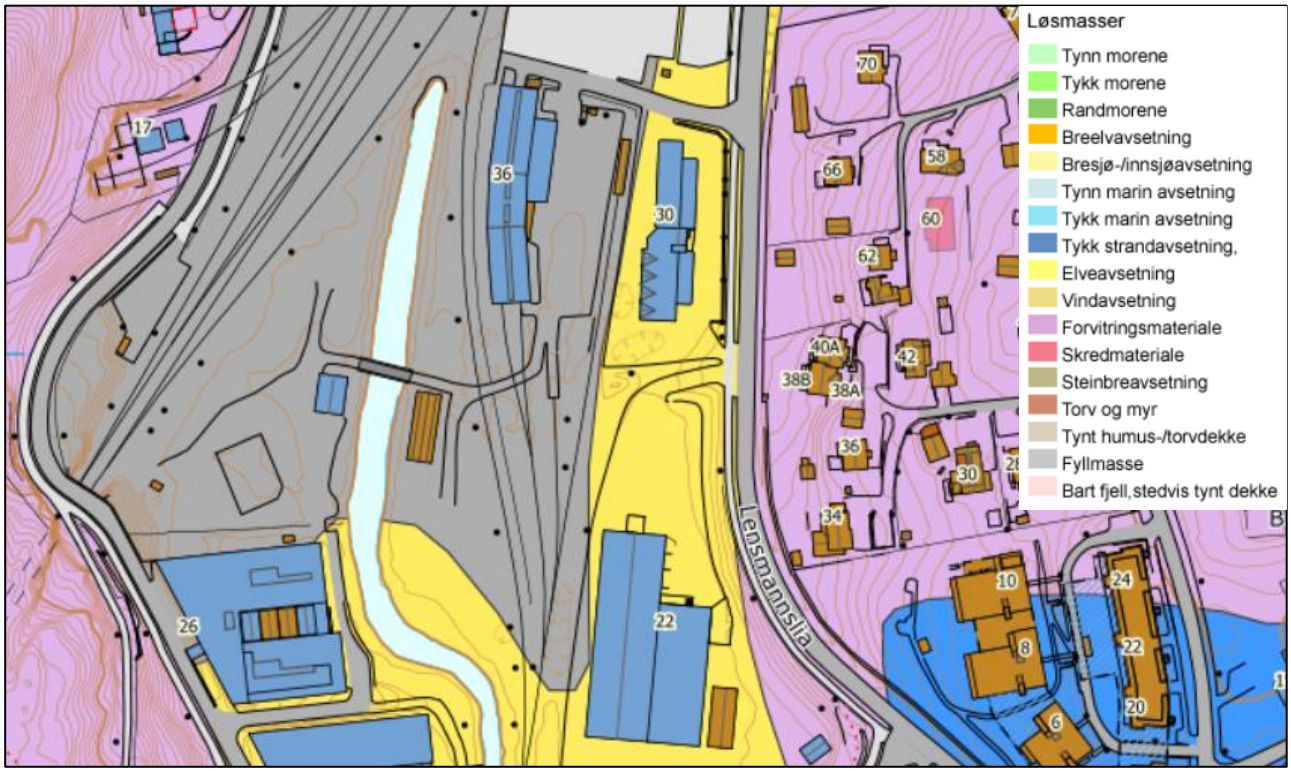
	Forhold som kartlegges	Relevant for tiltaket	Kommentar	Omtalt i kap. 5
VIRKSOMHETSRISIKO				
Tidligere bruk	Kan området (sjø/land) være påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?	-	NGU og NVE sine kartdata avdekker ikke påvist grunnforurensning. Virksomhetene som har vært etablert i eksisterende bebyggelse tilsier ikke at det er stor risiko for grunnforurensning, men det kan likevel ikke utelukkes. I anleggsfasen vil det foreligge tiltaksplan for å sikkert håndtere eventuelle forekomster av forurenset grunn.	
	Deponi	-	Området er ikke kjent å ha blitt benyttet til deponi før eksisterende bruk. Prøvetaking avdekker ikke deponiavfall.	
Virksomheter med fare for brann og eksplosjon	Er det virksomheter i nærheten som kan medføre en fare for tiltaket?	-	Det er ikke virksomheter i nærheten som kan medføre en fare for tiltaket.	
	Vil tiltaket øke fare for brann og eksplosjon?	-	Tiltakets virksomhet vurderes ikke å øke faren for brann og/eller eksplosjon.	
Virksomheter med fare for kjemikalie-utslipp eller annen akutt forurensing	Er det virksomheter i nærheten som kan medføre en fare for kjemikalieutslipp eller annen forurensning?	-	Ingen kjente virksomheter i nærheten som kan medføre fare for kjemikalieutslipp eller annen forurensning.	
	Vil tiltaket øke fare for kjemikalieutslipp eller annen forurensning?	-	Tiltakets virksomhet vurderes ikke å øke faren for kjemikalieutslipp eller annen forurensning.	
Høyspent	Går det høyspentmaster eller jordkabler gjennom området?	-	Det går ikke høyspentmaster i området. Eventuelle jordkabler vil bli ivaretatt ved utgraving.	
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	-	Se begrunnelse over.	
Andre forhold	Vil tiltaket kunne medføre andre uønskede hendelser?	-	Ingen kjente.	

4.2 Oppsummering av mulige uønskede hendelser

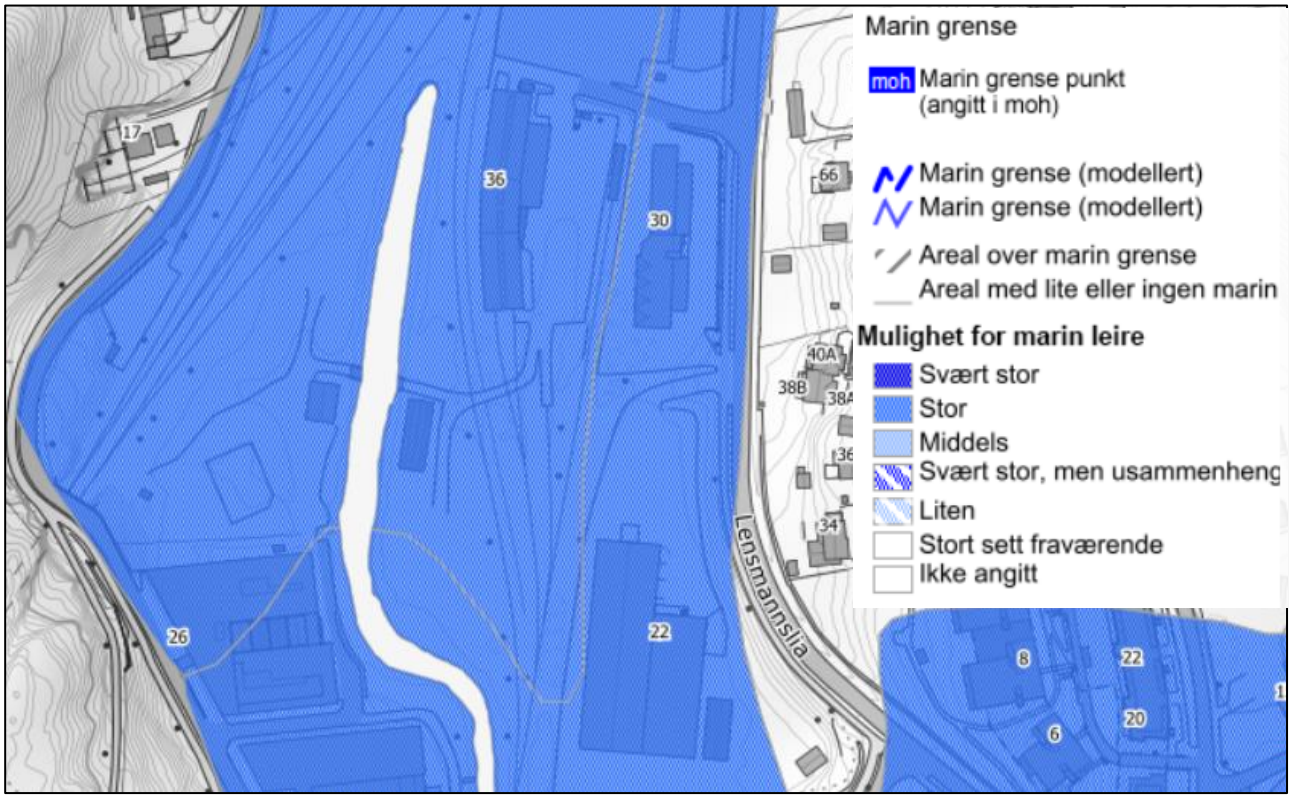
Følgende tema er funnet å være relevante:

Tema	Hendelse	Nr.
Marine avsetninger, kvikkleire, sekundærutglidning	Området omfattes av kartlagte soner med sannsynlighet for sammenhengende forekomster av kvikkleire. Følgende uønskede hendelser utredes: • **Kvikkleireskred/utglidning**	Se analyse i kap. 5.1
Flom i elv/bekk	Området omfattes av aktsomhetssone for 200-årsflom i Askerelva, med fare for vannstandsøkning på opptil 6 meter fra elveløpet (se figur 4-4). Det er utarbeidet et notat basert på hydrologiske beregninger som er utført i prosjektet. I notatet beskrives at planområdet ligger på kote 102,6, som er mer enn 0,5 meter høyere enn flomvannstanden utregnet av Norconsult i tidligere utredning (Norconsult 2022). 0,5 meter trygghetsmargin er som regel tilstrekkelig selv for ukalibrerte modeller. Ettersom modellen er kalibrert mot en tidligere flomhendelse er det rimelig å anta at modellen har større nøyaktighet enn dette. Planområdet til Lensmannslia 30 er derfor vurdert som flomsikkert jamfør kravene i TEK17, selv om området ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for flom.	Analyseres ikke videre i kap. 5
Overvann	Planområdet består av lite permeable asfalterte flater. Terrenget i og rundt planområdet synker ned mot eksisterende bebyggelse. Ved fremtidig økning i nedbør er det svært sannsynlig at mengden overvann som avrenner til planområdet i dag vil øke uten tiltak. Håndtering av overvann vil bli løst og dokumentert i tråd med kommunens norm. Normen har påslag for klimaendringer. Det er lagt til rette for mer grøntareal på bakkeplan i planforslaget, samtidig vurderes mulighet for grønne tak i forbindelse med rammesøknad.	Analyseres ikke videre i kap. 5
Naturmangfold, fremmede eller rødlistede arter	Langs østsiden av planområdet er det registrert flere fremmede arter, inkludert vinterkarse, kanadagullris, hvitsteinkløver og russekål. Kun én forekomst av vinterkarse er registrert innenfor selve planområdet. Anleggsplanen for prosjektet skal definere tiltak for håndtering av fremmede arter.	Analyseres ikke videre i kap. 5
Grunnvann, grunnvannsressurs	Planområdet ligger innenfor et areal med antatt betydelig grunnvannspotensial. SeNorges kartdata indikerer at selve vannstanden er lav, men utelukker ikke at det kan være store forekomster av grunnvann på større dybde. Det er ikke avdekket at det er utført grunnvannsboringer innenfor planområdet, og det er ikke etablert drikkevannsbrønner i tilknytning eksisterende bebyggelse. Det vurderes at tiltaket ikke vil påvirke grunnvannstanden. Eventuelle underjordiske installasjoner skal sikres mot påvirkning av grunnvann.	Analyseres ikke videre i kap. 5
Brann og redning, adkomstruter	Det er kun Lensmannslia som leder direkte til planområdet.	

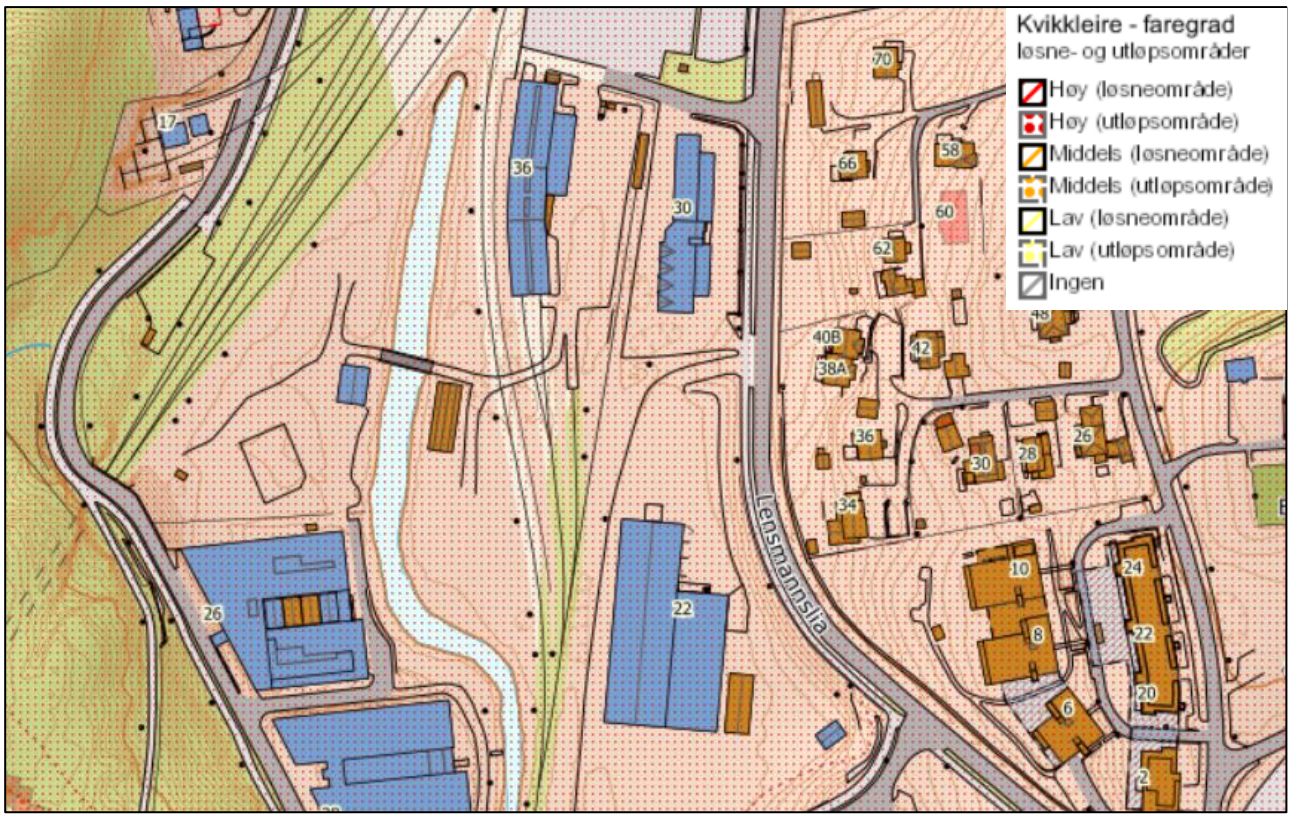
Ulykke knyttet til adkomstvei	Det er tidligere registrert ulykker i adkomstvei til Lensmannslian 30. Innenfor de siste 10 årene er det kun registrert to ulykker, og disse skyldtes uaktsomhet fra førere. Avkjørselsområdet vurderes oversiktlig, med god sikt og lav fartsgrense (30 km/t) gjennom hele Lensmannslia). Det vurderes at handlinger som skyldes uaktsomhet alltid vil kunne forekomme, og at øvrige tiltak ikke vil endre risikoen, all den tid antallet ulykker ila 10 år har vært lav og ikke vil medføre større konsekvenser gitt den lave fartsgrensen.	Analyseres ikke videre i kap. 5



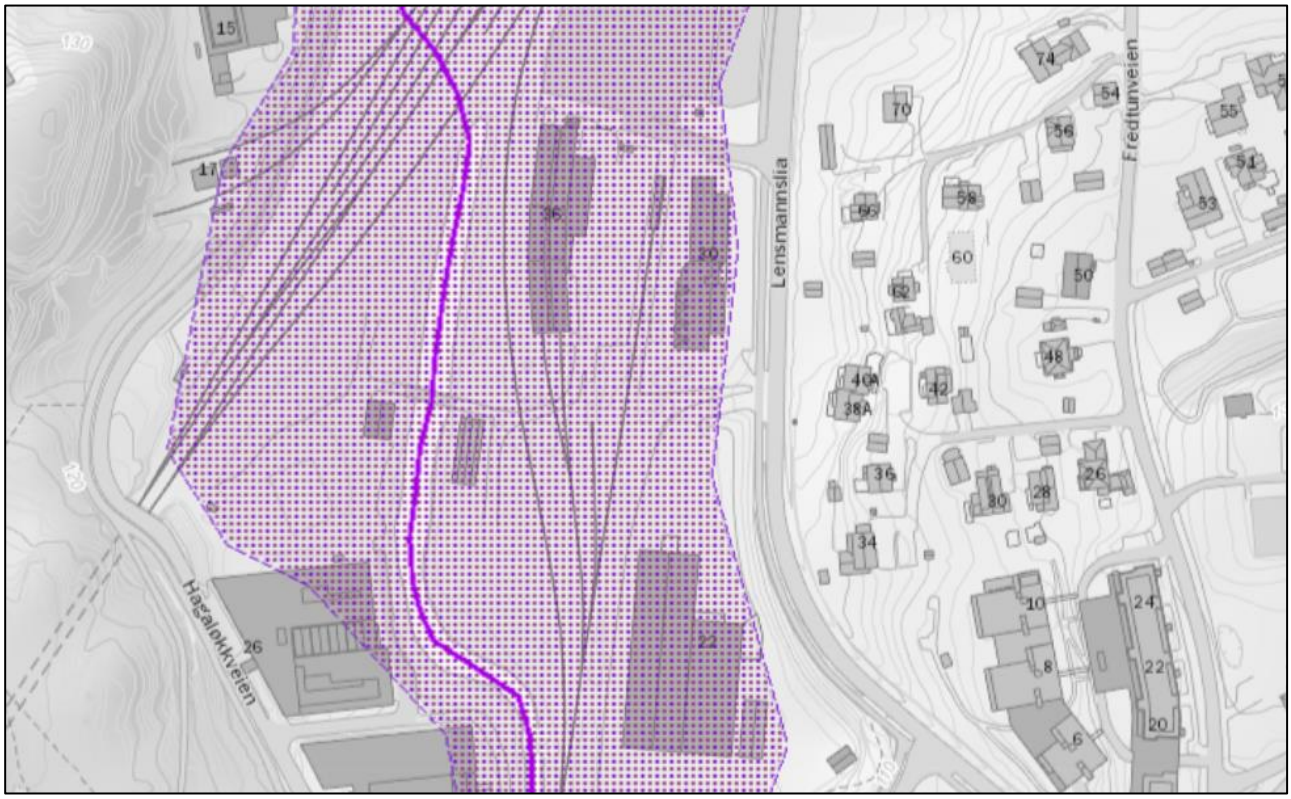
Figur 4-1 Viser løsmassegeologien i og rundt planområdet. (Kilde: NGU)



Figur 4-2 Viser sannsynlige forekomster for marin leire i og rundt planområdet. (Kilde: NGU)



Figur 4-3 Viser faresoner for kvikkleireskred i og rundt planområdet. (Kilde: NGU)



Figur 4-4 Viser aktsomhetssone for flomfare fra Askerelva. (Kilde: NVE)

Figur 4-5 Viser aktsomhetsgrad for radon. (Kilde: NGU)

Figur 4-6 Viser grunnvannsressurs og potensial. (Kilde: NVE)

5 Vurdering av risiko og sårbarhet

Identifiserte uønskede hendelser i kap. 4.2 er vurdert nærmere igjennom analyseskjema for hver hendelse.

5.1 Kvikkleireskred/utglidning

NR.	1	NAVN PÅ HENDELSE	Kvikkleireskred/utglidning

Beskrivelse av uønsket hendelse:

Overbelastning eller redusert stabilitet i kvikkleire i grunnen medfører lokalskred/utglidning.

NATURPÅKJENNINGER	SIKKERHETSKLASSE SKRED	FORKLARING
Skred	Fcφ (langtidsstabilitet)	Drenert beregning.

ÅRSAKER

Planområdet ligger under marine grense i et smalt, flatt dalstrøk i ravinert terreng dominert av fjellrygger og dypere lommer med løsmasser. Terrenget ved selve tiltaksområdet er slakere enn 1:20 og tiltaket ligger ikke innenfor et mulig løsneområde. Det finnes flere overliggende skråninger som etter terrengkriterier kan ha utløpsområder som kan berøre tiltaket. Ekstremnedbør som følge av klimaendringer, økende mengder overvann og byggetiltak som svekker stabilitet kan medføre skredfare for tiltaket.

EKSISTERENDE RISIKOREDUSERENDE TILTAK

TEK-17 §7-3

NVEs veileder 1/2019; «Sikkerhet mot kvikkleireskred»

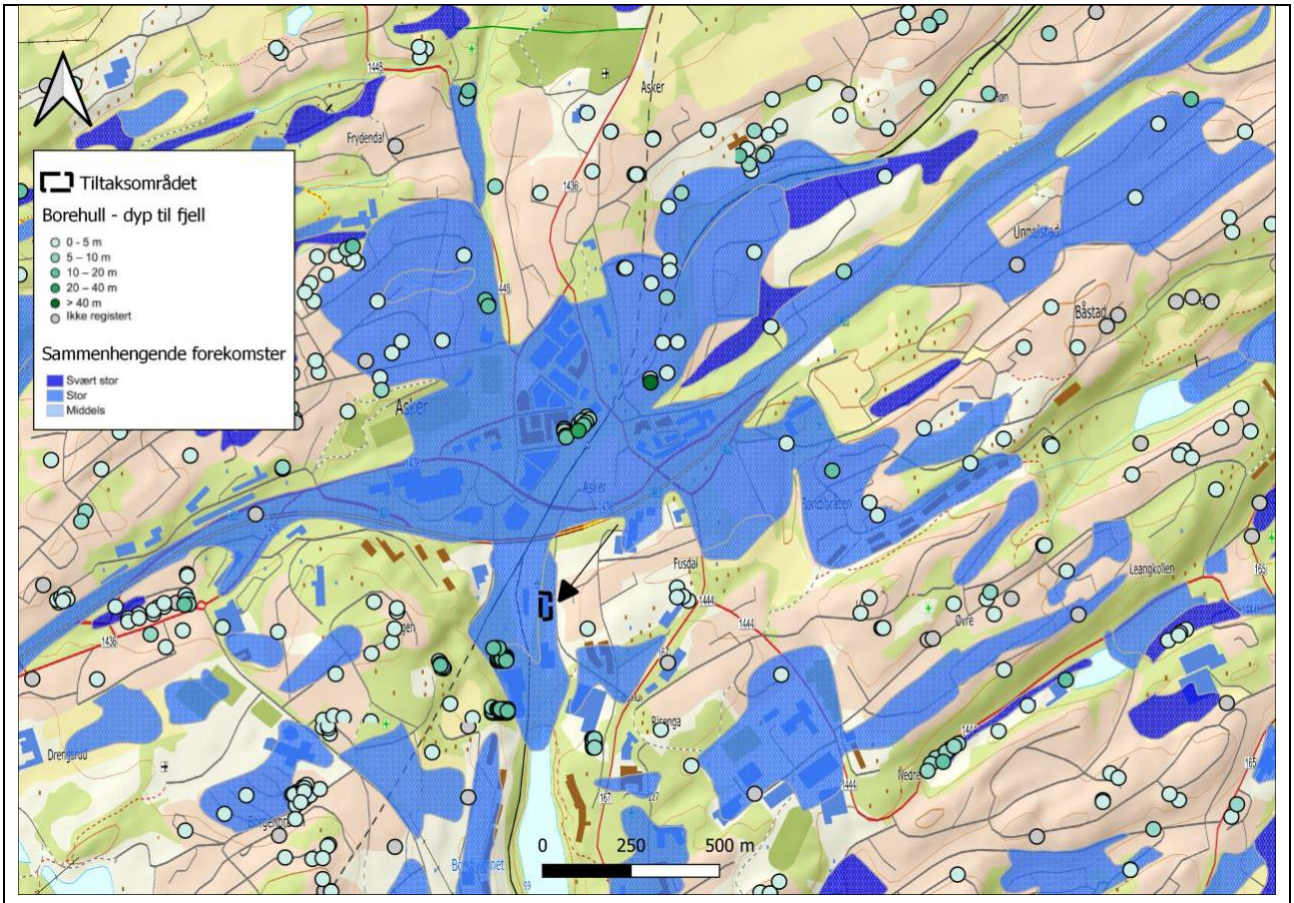
SÅRBARHETSVURDERING

Liv og helse, stabilitet, materielle verdier og til en viss grad miljø og natur vurderes alle som sårbare forhold for et kvikkleireskred.

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
Lite sannsynlig			X	Største nominelle årlige sannsynlighet (1/1000)

Begrunnelse for sannsynlighet:

Det er utarbeidet en rapport for områdestabilitet i forbindelse med prosjektet. Rapporten viser til at kartlagte forekomster av marin leire, tidligere utførte grunnundersøkelser og dokumentert grunt til fjell utelukker flere skråninger for områdeskredfare. For skråninger der det ikke kan utelukkes fare for områdeskred basert på tidligere utførte grunnundersøkelser er det brukt prinsipp for avgrensing av utløpsdistanse fra størst mulig løsneområde og påvist at tiltaket ikke ligger innenfor et mulig utløpsområde. Mulighet for marin leire er kartlagt av NGU i stor detalj i dette området (1:20 000). Kartet kan benyttes som et overordnet aktsomhetskart for marin leire. I overliggende skråning vest for planområdet er det kartlagt «områder der det stort sett aldri finnes marin leire» over store områder. Det er også kartlagt usammenhengende/tynt lag marin leire over berg over store områder i denne skråningen. Løsmassekartet viser at det kan forekomme noen lommer med marin leire i overliggende skråning øst for planområdet, men at marin leire er stort sett fraværende i området rett ovenfor planområdet. Løsmassekartet indikerer at det kan forekomme marin leire i område nord for planområdet. I overliggende skråning nordøst for planområdet er det dokumentert grunt til berg (< 2 m) i flere grunnvannsbrønner. Det er derimot kartlagt stor sannsynlighet for marin leire og det kan ikke utelukkes forekomst av marin leire for hele skråningen.



Figur 5-1 Viser sannsynlighet for sammenhengende marin leire og typer drikkevannskilder. (Kilde: NGU)

Rapporten konkluderer med, gitt kunnskapsgrunnlaget, at tiltaket ikke ligger innenfor et mulig løsne- eller utløpsområde, og at områdestabilitet vurderes ivaretatt.

KONSEKVENSVURDERING					
	Konsekvenskategorier				
KONSEKVENS-TYPER	**HØY**	**MIDDELS**	**SMÅ**	**IKKE RELEVANT**	**FORKLARING**
Liv og helse		X			*Vurdert ut fra antall* Over 1-5 dødsfall og inntil 20 skadde
Stabilitet	X				*Vurdert ut fra antall* Avhengig av omfang kan vei og virksomhet falle bort/være stengt i én til flere dager.
Materielle verdier	X				*Vurdert ut fra direkte skade på eiendom* Større skader på infrastruktur/bygninger/kjøretøy/kritisk virksomhet

Miljø og natur		X			*Vurdert ut fra omfang av skade på miljø og natur* Fare for noe miljøskade, mindre og lokale konsekvenser

Samlet begrunnelse av konsekvens:
Konsekvenser vil være situasjonsavhengige, men det vurderes overordnet at et kvikkleireskred vil ha høyst konsekvenser for liv stabilitet og materielle verdier, gitt områdets beliggenhet.

USIKKERHET	**BEGRUNNELSE**
Lav	Gjennomgang av steg 5 av veilederen viser entydig at tiltaket ikke kan bli berørt av et områdeskred og det er derfor ikke krav om uavhengig kvalitetssikring.
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
Tiltak Ikke behov for ytterligere tiltak	*Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.* -

6 Hvordan påvirker analysen planlagt tiltak?

6.1 Sammenstilling

Risikoer som er avdekket gjennom foreliggende analyse er oppsummert i tabellene under.

Tabell 6-1. Oppsummering av mulige risikoer for konsekvenstypen liv og helse.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR LIV OG HELSE				
		STORE	MIDDELS	SMÅ	FORKLARING
	Høy >10%				1) Kvikkleireskred
	Middels 1-10%				
	Lav <1%		1		

Tabell 6-2. Oppsummering av mulige risikoer for konsekvenstypen stabilitet.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR STABILITET				
		STORE	MIDDELS	SMÅ	FORKLARING
	Høy >10%				1) Kvikkleireskred
	Middels 1-10%				
	Lav <1%	1			

Tabell 6-3. Oppsummering av mulige risikoer for konsekvenstypen materielle verdier.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR MATERIELLE VERDIER				
		STORE	MIDDELS	SMÅ	FORKLARING
	Høy >10%				1) Kvikkleireskred
	Middels 1-10%				
	Lav <1%	1			

Tabell 6-4. Oppsummering av mulige risikoer for konsekvenstypen miljø og natur.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR MILJØ OG NATUR				
		STORE	MIDDELS	SMÅ	FORKLARING
	Høy >10%				1) Kvikkleireskred
	Middels 1-10%				
	Lav <1%		1		

6.2 Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

På bakgrunn av risiko- og sårbarhetsvurderingen er det gjort en nærmere vurdering av om det er tiltak som er aktuelle for å redusere risiko og sårbarhet. Det er hverken for kvikkleireskred eller flomfare vurdert nødvendig å utføre ytterligere sikringstiltak. Utredninger utført i forbindelse med prosjektet viser at eventuelle risikoer er ivaretatt som en del av reguleringsplanen.

6.3 Oppsummering

I alt **7 mulige uønskede hendelser** er vurdert å være relevante i den innledende kartleggingen i kapittel 4. Av disse er **1 hendelser** nærmere vurdert i denne analysen.

Kvikkleireskred/utglidning

Skred/utglidning opptrer som en engangshendelse. Planområdet i seg selv ligger lavere i terrenget blant flere skråninger. Planområdet vurderes derfor ikke som skredfarlig, og tiltaket vil ikke endre situasjonen. Skråninger rundt planområdet kan derimot ha forekomster av leire som kan utgjøre en fare for tiltaket. Dette er ikke forhold som påvirkes eller endres av det foreslåtte tiltaket. Områdestabiliteten innenfor planområdet er dokumentert i tidligere utredninger, og so men del av dette prosjektet. Planområdet vurderes som skredsikkert, og der er ikke behov for avbøtende tiltak.

Øvrige forhold som flom, overvann, naturmangfold, grunnvannstand, adkomst og trafikksikkerhet dokumenteres på vanlig måte i det videre planarbeidet, og de er derfor ikke analysert nærmere.

Med tiltak som foreslått i denne analysen vurderes risikoen å være akseptabel, gitt nødvendig oppfølging av de ordinære utredningskravene i videre planarbeid.

7 Kilder

Litteratur

- **Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)**. *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging - Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.* Tønsberg: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2017.
- **Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).** *Klimahjelperen; En veileder til hvordan ivareta samfunnssikkerhet og klimatilpasning i planlegging etter plan- og bygningsloven, 2015.*
- **Norsk Standard**, *NS 5814:2021. «Krav om risikovurderinger»,* Oslo: Norsk Standard, 2021.
- **Norconsult,** «*Drammensbanen. R2027 Vendespor Asker. Fagrapport vann, avløp og hydrologi*», 2022.

Kart og databaser

- Asker kommune karttjenester
- DSB karttjenester
- Google 2022
- Miljødirektoratet, grunnforurensning
- Miljødirektoratet, naturbase kart
- NGU løsmassedatabase
- NGU, berggrunndatabase
- NGU, radon aktsomhetskart
- NIBIO – Kilden kart
- NVE Atlas
- SeNorge karttjenester
- Statens Vegvesen - Nasjonal vegdatabank

Retningslinjer

- **Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).** *Forskrift om tekniske krav til byggverk: Byggeteknisk forskrift (TEK 17),* 2017.
- Sjekkliste til ROS-analyse til planer, 2018.
- Plan- og bygningslovens §§ 4-3, 11-8, 12-6.
- Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) §§ 2-4, 2-5.

Trafikkanalyse

Reguleringsplan for Lensmannslia 30
Lensmannslia 30 AS

31.03.2022

Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Godkjent av
01	31.03.22	Leveranse til kunde	Hanne Finsveen	Gudmund Kvisselien

Sweco Norge AS	Organisasjonsnr. 967032271		
Prosjekt	Reguleringsplan for Lensmannslia 30		
Prosjektnummer	10232725		
		Kontrollert av	Gudmund Kvisselien
Kunde	Lensmannslia 30 AS		
Dato	31.03.2022		
Opprettet av	Hanne Finsveen		

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag 4

2. Dagens situasjon 5
2.1 Planområdet 5
2.2 Forhold for gående og syklende 6
2.3 Kollektivtilbud 7
2.4 Turproduksjon 9
2.5 Trafikkmengder 10
2.6 Trafikkulykker 11

3. Fremtidig situasjon 12
3.1 Turproduksjon 13
3.2 Sitasjon 1: Dagens infrastruktur 14
3.3 Situasjon 2: E18-korridoren i Asker er ferdigstilt 16

1. Sammendrag

Lensmannslia 30 foreslås regulert til dagligvarebutikk/forretning/kontor/tjenesteyting. Bygget er i dag på 3 etasjer og brukes til undervisning, møbeltapetserer og systue for båtkalesjer.

Det er ikke funnet noen kritiske trafikksikkerhetsforhold som bør hensyntas videre i planarbeidet. Planforslaget vil produsere ca. 890 ÅDT mot dagens estimerte trafikk på ca. 300 ÅDT. En andel av trafikken knyttet til dagligvareforretning er allerede på veinettet i andre ærend (eksempelvis hjem fra jobb) og vil ikke øke trafikken på veinettet.

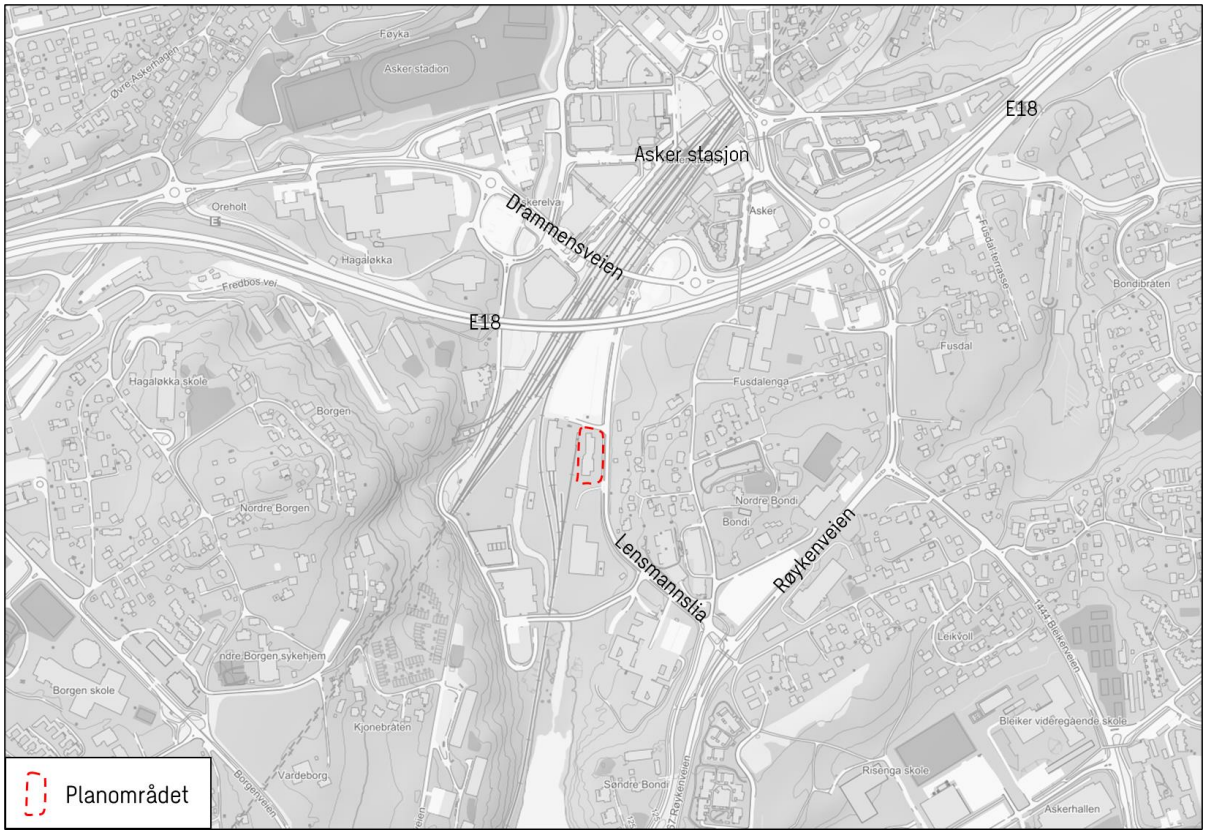
I dagens situasjon er det en del trafikk i T-krysset Lensmannslia x Røykenveien som fører til køer i Lensmannslia. Den mest kritiske trafikkstrømmen er venstresvingende kjøretøy fra Lensmannslia ettersom trafikken i Røykenveien er stor. I fremtiden er det forventet mer trafikk i Lensmannslia og tilstøtende veier som vil forverre dagens situasjon. Trafikkøkningen vil påvirke trafikksikkerheten i T-krysset i liten grad.

Den planlagte omleggingen av E18 gjennom Asker innebærer etablering av rundkjøring i dagens T-kryss. Dette vil forbedre avviklingen.

2. Dagens situasjon

Sweco Norge AS er engasjert av Abel Eiendomsforvaltning AS på vegne av Lensmannslia 30 AS for å bistå med en trafikkanalyse i forbindelse med detaljregulering av Lensmannslia 30. Bygget er i dag på 3 etasjer og brukes til undervisning, møbeltapetserer og systue for båtkalesjer. Det foreslås regulert til forretning/kontor/tjenesteyting.

2.1 Planområdet

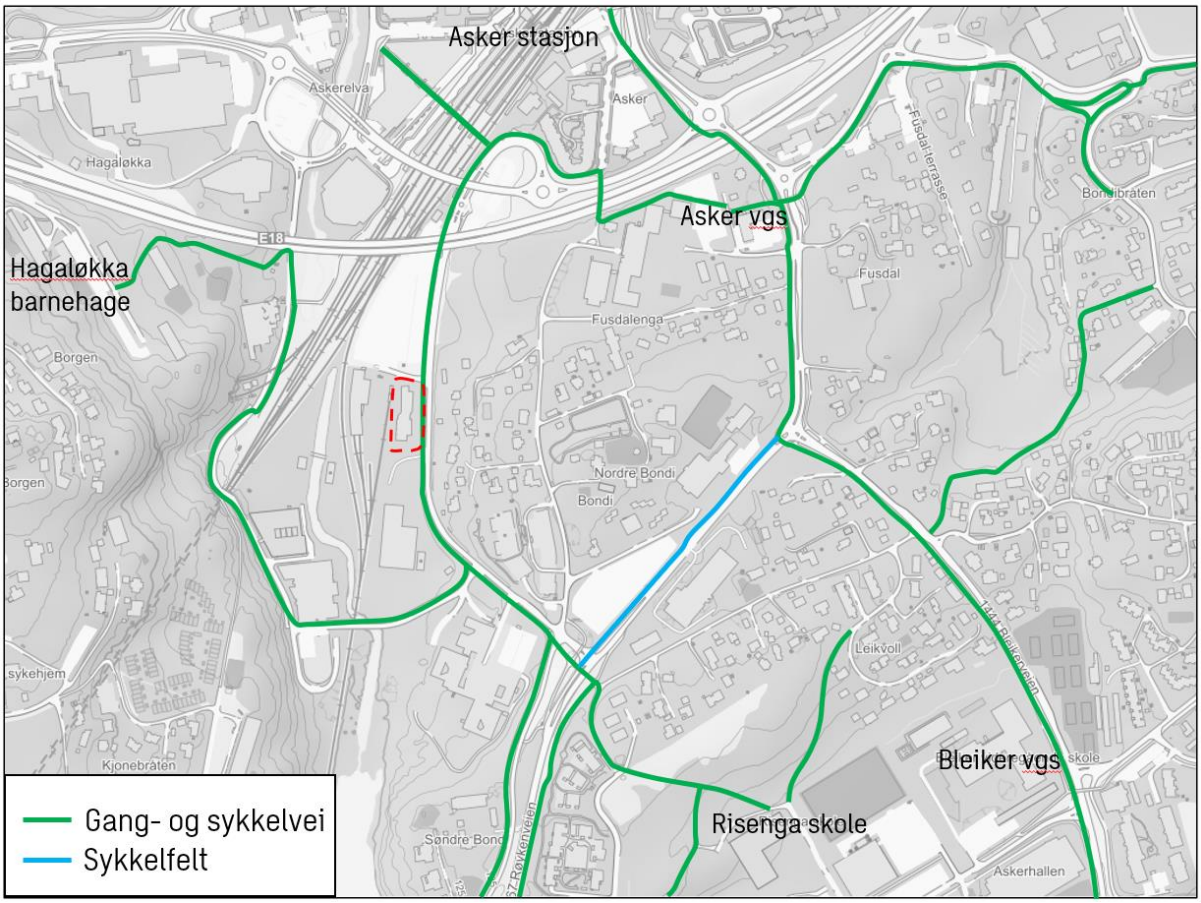


Figur 2-1: Planområdet.

Lensmannslia er en kommunal vei (kv.1513) med fartsgrense 30 km/t. Lensmannslia går mellom fylkesveiene Røykenveien (fv.167) og Drammensveien (fv.1436). Lensmannslia møter Røykenveien i et vikepliktsregulert T-kryss hvor Lensmannslia har vikeplikt. Alle kjørefelt er adskilt med trafikkøyer i dette krysset. Det er venstresvingefelt fra Røykenveien inn på Lensmannslia. Det er sykkelfelt langs Røykenveien på østsiden av krysset som avsluttes ved enden av krysset. Røykenveien har fartsgrense 60 km/t.
Lensmannslia møter Drammensveien i en rundkjøring. Drammensveien har fartsgrense 50 km/t.
Planområdet ligger også i relativ nærhet til E18 og Asker stasjon.

2.2 Forhold for gående og syklende

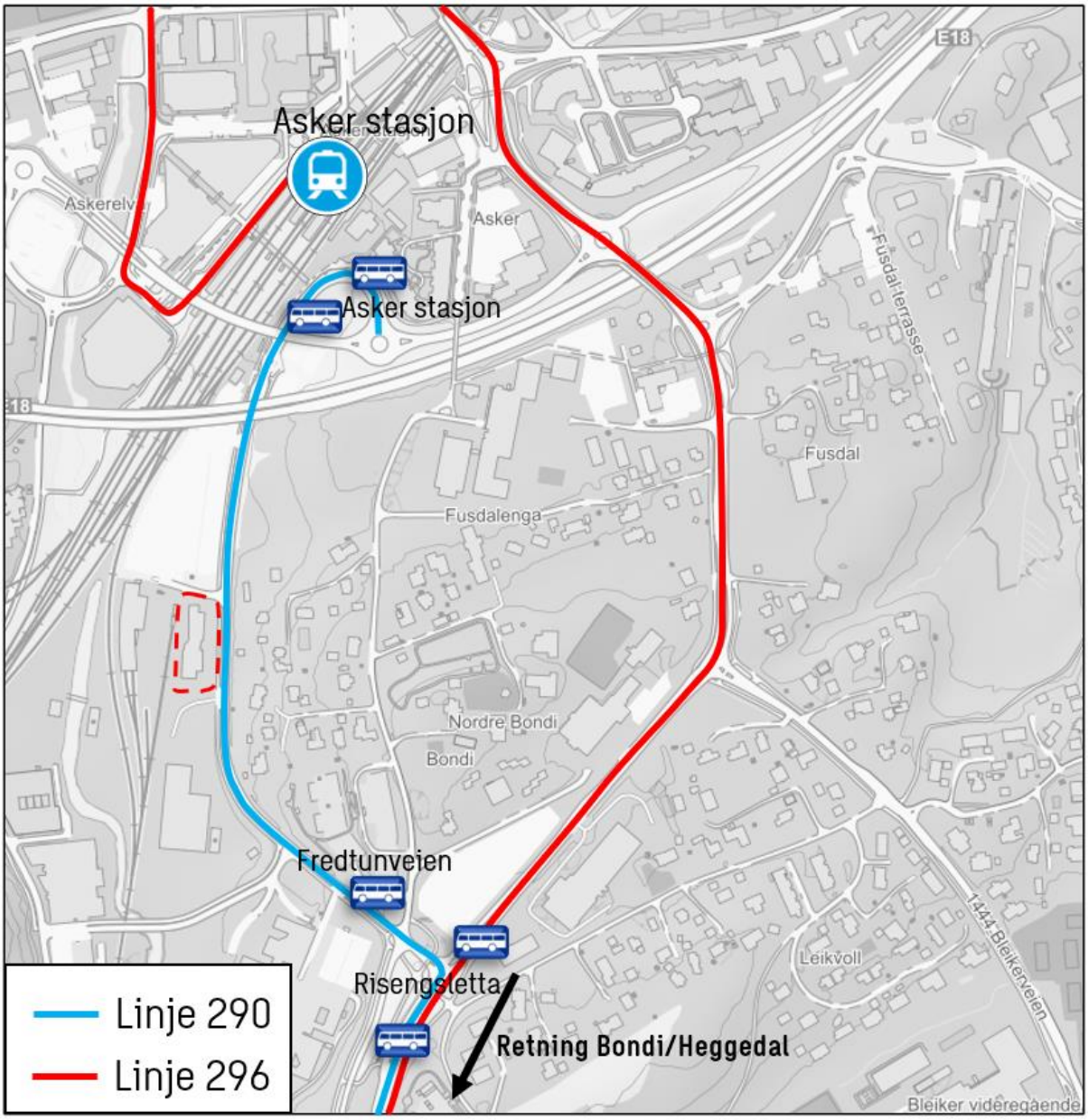
Det er et omfattende tilbud for gående og syklende rundt planområdet, se figur 2-2.



Figur 2-2: Tilbud for gående og syklende i nærheten av planområdet. Planområdet er markert i rødt.

Som man kan se av figur 2-2 har man et godt og utbredt tilbud rundt planområdet. Det er få systemskifter (kun mellom sykkelfelt og gang- og sykkelvei) og tilbudet er for det meste sammenhengende. Det er gang- og sykkelvei helt bort til Asker stasjon (290 m gangavstand) og ved stasjonen er det gangbro over sporene.

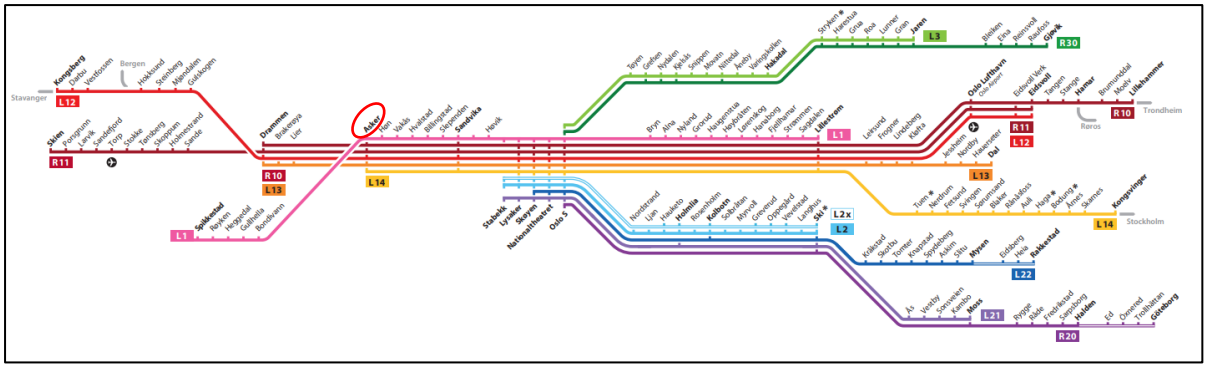
2.3 Kollektivtilbud



Figur 2-3: Nærliggende kollektivtilbud med illustrert rute for buss.

Ca. 290 meter i gangavstand nord for planområdet ligger bussholdeplassen *Asker stasjon*. Bussholdeplassen betjener linje 290, som går 6 ganger i timen i morgen- og ettermiddagsrushet i begge retninger. Ca. 380 meter sørøst for planområdet ligger Risengsletta som betjener linje 296 som går tre ganger om dagen per retning.

Planområdet ligger også i gangavstand fra Asker togstasjon som betjenes av linjene L1, R10, R11, L12, L13 og L14. Toglinjene bruker ca. 20 minutter inn til Oslo sentralstasjon. Asker stasjon betjenes også av det kommersielle tilbudet Flytoget.



Figur 2-4: Linjekart for region- og lokaltog på Østlandet med Asker stasjon uthevet.

Tabell 2.1: Frekvens i rush (én retning) for tog ved Asker stasjon.

Linje	Avganger per time i rush (én retninger)
L1	4
R10	1
R11	1
L12	1
L13	2
L14	1
Flytoget	3

Planområdet er godt tilknyttet kollektivtransport med korte gåavstander til bussterminal og togstasjon, og ifølge tabell 2.2 rangeres planområdets tilgang til kollektivtransport som *særdeles god*.

Tabell 2.2: Indeks for tilgang til kollektivtransport på dagtid (Kilde: Prosamrapport 218, Urbanet Analyse)

	Under 500 m	500 m – 1 km	1 km – 1,5 km	1,5 km til 2 km	Over 2 km
Minst 8 avg. pr time	Særdeles god	Svært god	Middels god	Middels god	Svært dårlig
Minst 4 avg. pr time	Svært god	God	Middels god	Dårlig	Svært dårlig
2-3 avg. pr time	God	Middels god	Dårlig	Dårlig	Svært dårlig
1 avg. pr time	Middels god	Dårlig	Dårlig	Svært dårlig	Svært dårlig
Sjeldnere	Svært dårlig	Svært dårlig	Svært dårlig	Svært dårlig	Svært dårlig

2.4 Turproduksjon

Planområdet blir i dag brukt til undervisning av Folkeuniversitetet og til møbeltapetsering og systue for båtkalesjer av Doxa Interiør AS.

Det finnes lite erfaringstall for turproduksjon knyttet til de ulike bruksformålene. For undervisning er det hentet data fra reisevaneundersøkelser for Høgskolen i Østfold[1] (campus Halden og Fredrikstad). For interiørbedriften er det benyttet erfaringstall for kontorvirksomheter[2] som vi antar vil ha en tilnærmet lik turproduksjon. For bedriften er reisemiddelfordeling fra RVU Nye Asker[3] benyttet. Ettersom planområdet ligger i gangavstand til Asker stasjon, er andelen kollektivreisende oppjustert sammenlignet med reisevaneundersøkelsene.

I beregningene benyttes begrepene yrkesdøgntrafikk (YDT) og årsdøgntrafikk (ÅDT). YDT tilsvarer gjennomsnittlig trafikk i hverdager utenom ferier og benyttes blant annet til å beregne trafikk i makstimene (rushtid). ÅDT tilsvarer gjennomsnittlig trafikk over hele året og benyttes blant annet til støyberegninger.

Tabell 2.3: Bruksformål i dagens situasjon

Formål	Størrelse	Ansatte/elever
Folkeuniversitetet	2 200	Ca. 140 ansatte/300 elever
Doxa Interiør AS	400	4-5 ansatte

Tabell 2.4 Antatt transportreisemiddelfordeling benyttet i beregninger

Formål	Personturer pr døgn		Reisemiddelfordeling			
			GS	Kollektiv	Bilfører	Bilpassasjer
Undervisning - ansatt	3	per ansatt	20 %	20 %	50 %	10 %
Undervisning - student	2	per student	35 %	25 %	30 %	10 %
Møbelbedrift	3	per ansatt	20 %	20 %	50 %	10 %

Tabell 2.5: Personturer fordelt på reisemiddel

Formål	Areal		Reisemiddelfordeling			
			GS	Kollektiv	Bilfører	Bilpassasjer
Undervisning - ansatt	140	ansatte	84	84	210	42
Undervisning - student	300	studenter	210	150	180	60
Møbelbedrift	5	ansatte	3	3	8	2
Sum YDT			**297**	**237**	**398**	**104**
ÅDT					**300**	

Det vil at dagens planområde produserer ca. ÅDT 300 kjøretøy i døgnet. Sweco anslår at trafikken fordeler ca. 50% nordover mot E18 og stasjonen, og 50% sørover mot Heggedal.

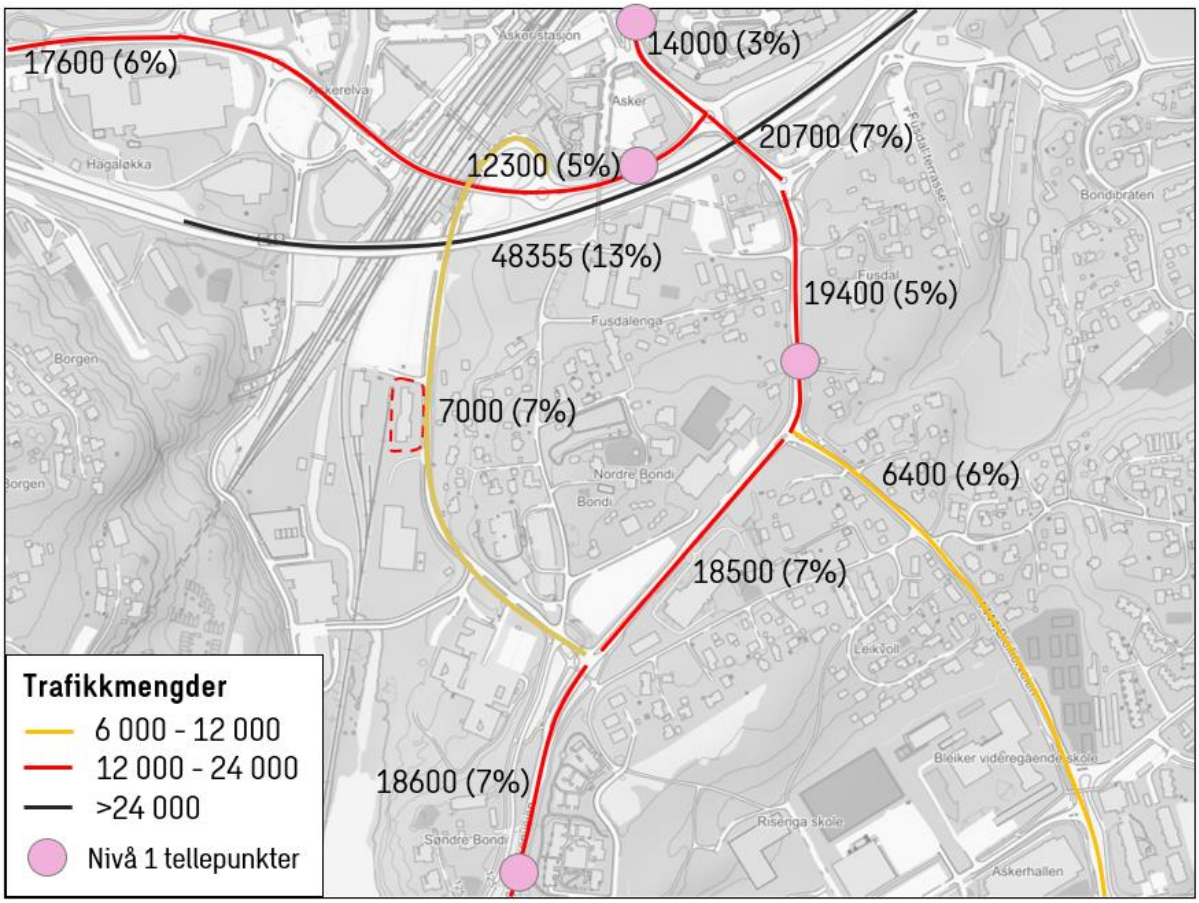
[1] Sweco, 2020, *RVU Høgskolen i Østfold*

[2] Prosam-rapport 103: *Turproduksjonstall for kontorbedrifter og kjøpesenter*, Statens vegvesen Region øst, juli 2003

[3] Urbanet Analyse (2019) *Reisevaner i nye Asker kommune*

2.5 Trafikkmengder

Det eksisterer noen kontinuerlige tellepunkter (nivå 1) i nærheten av planområdet som gir estimater på ÅDT med relativt liten usikkerhet. For øvrige veier er ÅDT basert på skjønn og innehar betydelig usikkerhet. Det er ikke gjennomført en trafikktelling i forbindelse med prosjektet og Sweco har ikke funnet andre trafikktellinger i området foruten tellepunktene. ÅDT er vist i figur 2-5. Sammenlignet med analyser gjennomført i konsekvensutredning for E18-korridoren i Asker[4] er trafikkmengdene i KU-en noe høyere i blant annet Lensmannslia (ca. 700-900 ÅDT differanse).



Figur 2-5: Registrerte trafikkmengder i NVDB i nærheten av planområdet.[5] Andel tungtransport i parentes. Rosa sirkler viser omtrentlig plassering av tellepunktene.

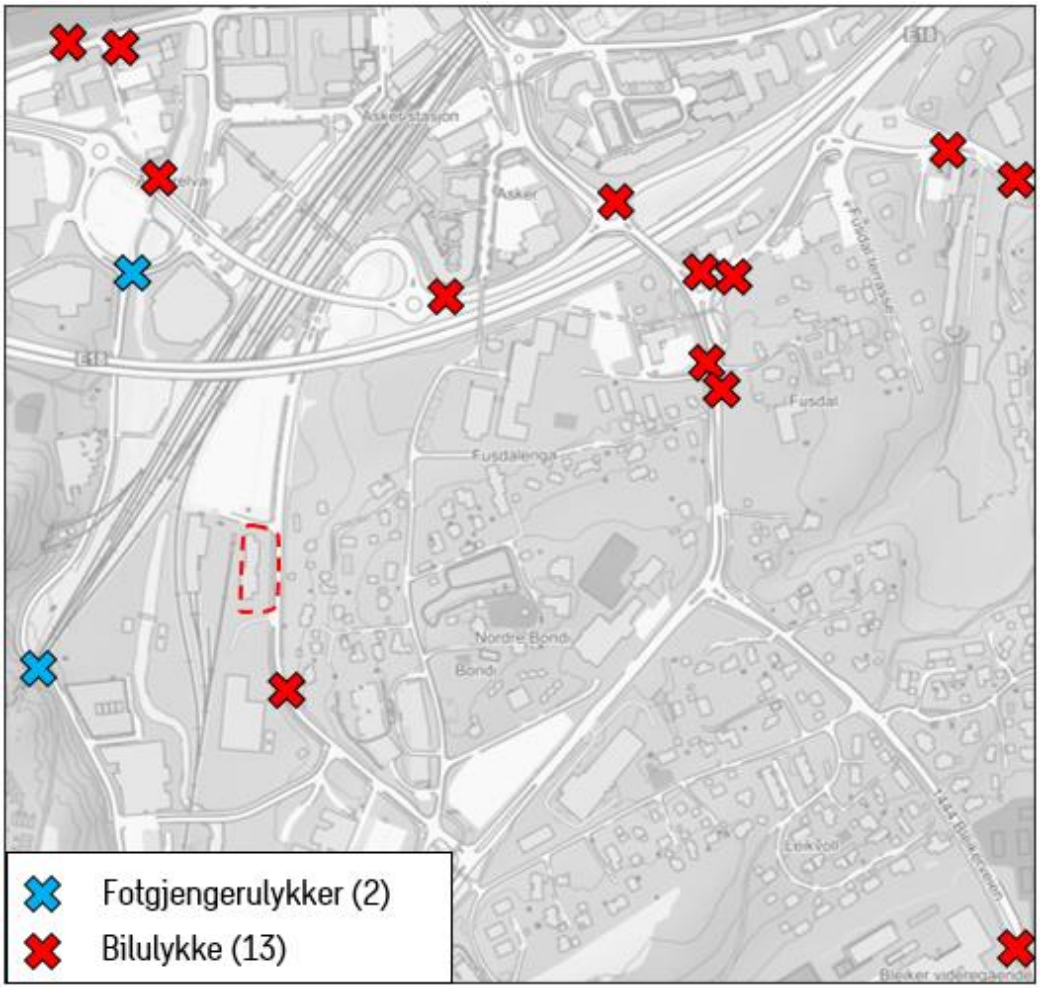
[4] Statens vegvesen (2015) *Planbeskrivelse med KU E18-korridoren i Asker*

[5] Vegkart: Trafikkmengder, Statens vegvesen, 2021

2.6 Trafikkulykker

Kartlegging av trafikkulykker i området er gjort gjennom innhenting av data for perioden fra og med 2016 til og med 2020 fra Norsk vegdatabank. De registrerte trafikkulykkene er politirapporterte ulykker med personskade. Ulykkene må ha inntruffet på offentlig- eller privat vei, gate eller plass som er åpen for alminnelig trafikk. Ulykkesdataene inneholder informasjon om sted, tid, type ulykke, involverte, forhold (vær, føre etc.) og liknende.

Tidligere erfaringer viser at det på et generelt grunnlag er noe underrapportering av ulykker, spesielt for fotgjenger- og sykkelulykker. Dette gjelder imidlertid generelt, og ikke spesielt for veinettet ved planområdet.



Figur 2-6: Trafikkulykker i nærheten av planområdet i perioden fra og med 2016 til og med 2020. Ulykker på E18 er ekskludert. Antall av de ulike type ulykkene er angitt i parentes.[6]

Slik figuren viser, er det ikke noen registrerte sykkelulykker i nærheten til planområdet. Tatt i betraktning antall ulykker og deres omstendigheter er det rimelig å anta at området rundt planområdet ikke har noen spesielle utfordringer med trafikksikkerheten slik det er i dag.

[6] Vegkart: Trafikkulykker, Statens vegvesen, 2022

3. Fremtidig situasjon

Figur 3-1: 3D-illustrasjon som viser Lensmannslia 22 (nærmest) og Lensmannslia 30 (kilde: HRTB arkitekter).

Det foreslås å regulere en dagligvarebutikk på ca. 1000 m2 i første etasje og kontor/tjenesteyting i de øvrige 6 etasjene på ca. 8000 m2. Tjenesteyting kan omfatte undervisning, forsamlingslokale, kulturinstitusjon og helse- og omsorgsinstitusjon. Det antas at dagens undervisning videreføres i fremtidig situasjon.

Det er planer om å legge dagens E18 i lokk gjennom Asker. Som følge av planene vises fremtidige trafikkmengder både for dagens infrastruktur og for ny E18. Det gjøres også trafikale vurderinger for begge scenarier.

3.1 Turproduksjon

Tabell 3.1: Fremtidig situasjon med beregnet ÅDT

Formål	BRA (m2)	Parkeringsplasser	ÅDT (kjt/døgn)
Dagligvarebutikk	1 000	10	340
Undervisning	2 200	42	150
Annen aktivitet	5 800		400
Sum	**8000**	**52**	**890**

Hvilke leietakere som etablerer seg i bygget i fremtiden vil være styrt av behovet i markedet. For å kunne beregne nyskapt trafikk er det derfor tatt utgangspunkt i antall planlagte parkeringsplasser og deres utnyttelsesgrad i makstimen med en antakelse om at makstimen utgjør ca. 15% av døgntrafikken i løpet av en vanlig hverdag.

Det er planlagt 52 parkeringsplasser hvorav ca. 10 av plassene er tiltenkt dagligvarebutikken. Resterende 42 plasser er dermed til øvrige formål som undervisning, kontor og institusjon. Den strenge parkeringsnormen vil begrense biltrafikken til og fra planområdet.

For ***dagligvarebutikk*** er det antatt 10 p-plasser hvor en besøkende gjennomsnittlig bruker 20 minutter for å handle, det vil si at hver parkeringsplass brukes 3 ganger i løpet av en time i makstimen (6 bilturer). Dette tilsvarer 60 bilturer i makstimen og 400 bilturer i løpet av et virkedøgn, det vil si ca. ÅDT 340 . En del av denne trafikken er allerede på veinettet i andre ærend i dag og vil dermed ikke øke trafikkmengden i Lensmannslia.

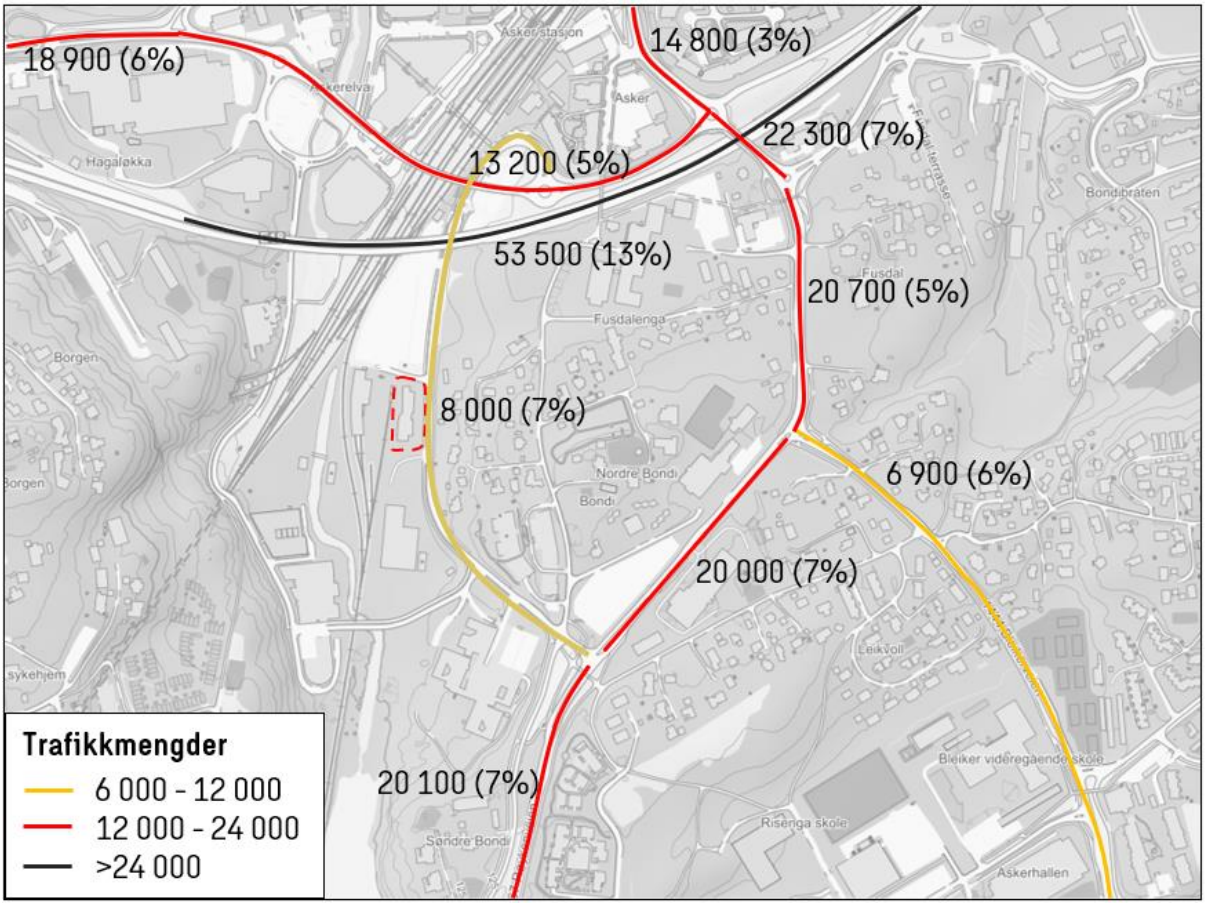
For ***undervisning*** vil bilandelen reduseres sammenlignet med dagens situasjon. Ut fra flyfoto er det ca. 40 p-plasser til undervisning i dagens situasjon sammenlignet med 42 parkeringsplasser i fremtidig situasjon som undervisningslokalet må dele med andre brukere/kunder. Ut fra dette anslås dagens biltrafikk å halveres i fremtidig situasjon til ÅDT 150 kjøretøy i døgnet.

For ***resterende aktivitet*** i bygget brukes et gjennomsnittlig tall basert på en antakelse om hvor hyppig parkeringsplassene brukes. Gitt at hver parkeringsplass (21 stykker) brukes 2 ganger i løpet av makstimen, tilsvarer dette 84 bilturer i makstimen og 560 bilturer i løpet av et virkedøgn, det vil si ÅDT 400. Ser man på biltrafikk per 100 m2 tilsvarer dette ca. 10 bilturer per 100 m2. Dette er en god del høyere aktivitet enn en kan forvente fra en kontorvirksomhet, men samtidig lavere enn det som forventes fra helse- og/eller omsorgsinstitusjoner.

Totalt i fremtidig situasjon er det beregnet, med stor usikkerhet, at planområdet skaper ÅDT 890 kjøretøy, det vil si en økning på ÅDT 590 sammenlignet med dagens situasjon. Hvis en antar at ca. 25% av trafikken til og fra dagligvarebutikken allerede er på veien, øker trafikken i Lensmannslia med ÅDT 500 sammenlignet med dagens situasjon.

3.2 Sitasjon 1: Dagens infrastruktur

3.2.1 Trafikkmengder



Figur 3-2: Trafikkmengder år 2042

Støyberegninger gjennomføres vanligvis for en situasjon 20 år frem i tid og vi har derfor satt fremtidig situasjon til år 2042.

Oppjusteringen av trafikkmengdene er gjort basert på prognoser for generell fylkesvis trafikkvekst[7] og det er tatt hensyn til nullvekstmålet til Asker. Det er dermed ikke lagt til generell trafikkvekst for personbiler, men en trafikkvekst for lett næringstrafikk (11 % av lette kjøretøy ifølge Statens vegvesen) og tungtransport (andel gitt med parentes i figur 3-2). I henhold til prognosene for gamle Akershus vil dette si en total vekst på veiene mellom 6 %–11 %.

I realiteten er det ikke sikkert at man oppnår nullvekstmålet og utbygginger slik som Lensmannslia 30 vil trolig bidra til en økning i personbiltrafikken lokalt. Samtidig er det ikke rimelig med en trafikkvekst i byer på opptil 50% slik prognosene for trafikkvekst viser. For Lensmannslia er utbyggingen lagt på den generelle trafikkveksten og andre utbygginger i området vil også kunne bidra til økte trafikkmengder.

7

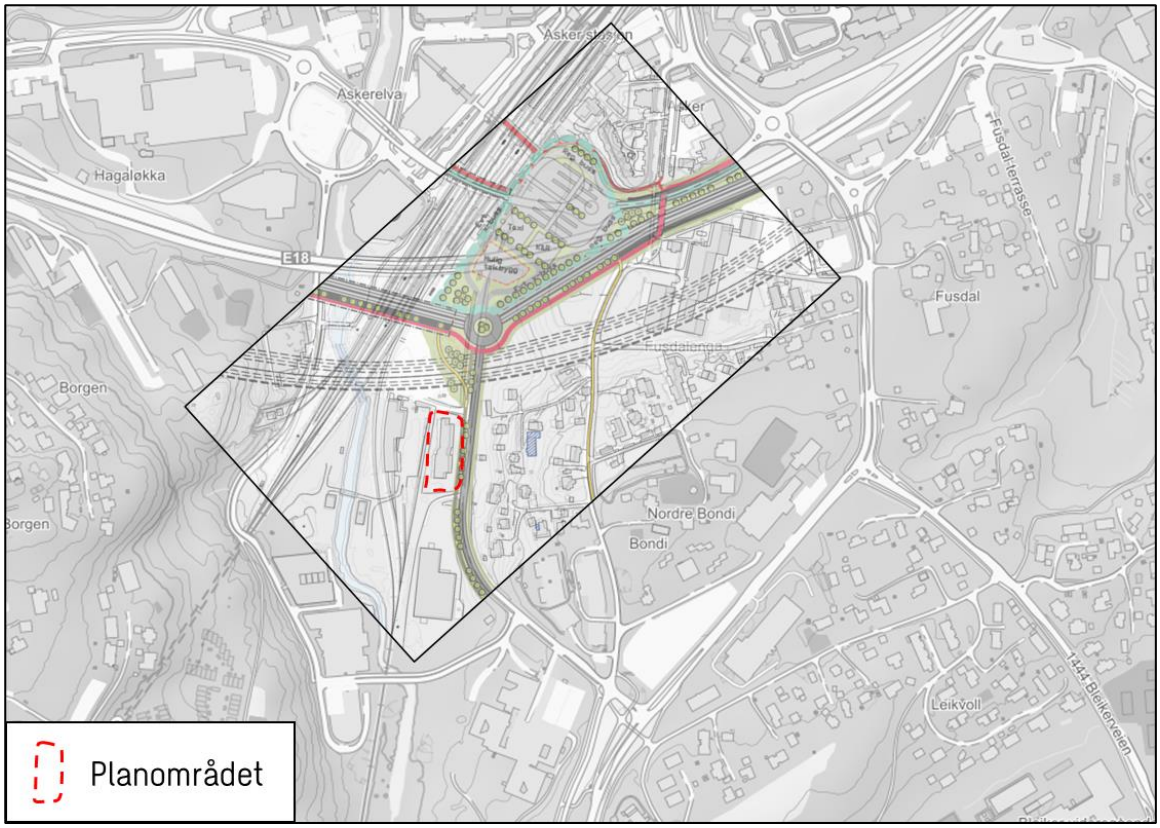
3.2.2 Trafikkavvikling

Observasjoner i området tilsier at begge kryssene til Lensmannslia har mye trafikk i dagens situasjon. Figur 3-3 viser typisk trafikk på ettermiddagen (om morgenen flyter trafikken noe bedre).

Asker frukt & grønt AS
Kirkeveien
Asker stasjon
Torvveien
Joker Asker Stasjon
Asker stasjon
Drammensveien
Takeda Norway Holding AS
REMA 1000 ASKER SENTRUM
Skrivervn
Skrivervn
Skrivervn

3.3 Situasjon 2: E18-korridoren i Asker er ferdigstilt

Det foreligger en kommunedelplan for E18; Korridoren i Asker, Slependen–Drengsrud vedtatt 8.november 2016[9]. Planen legger til rette for at E18 flyttes under bakken, mens dagen trasé gjøres om til en lokal vei og kobles blant annet til Lensmannslia. Forslaget medfører en ny rundkjøring ca. 100 m nord for planområdet.

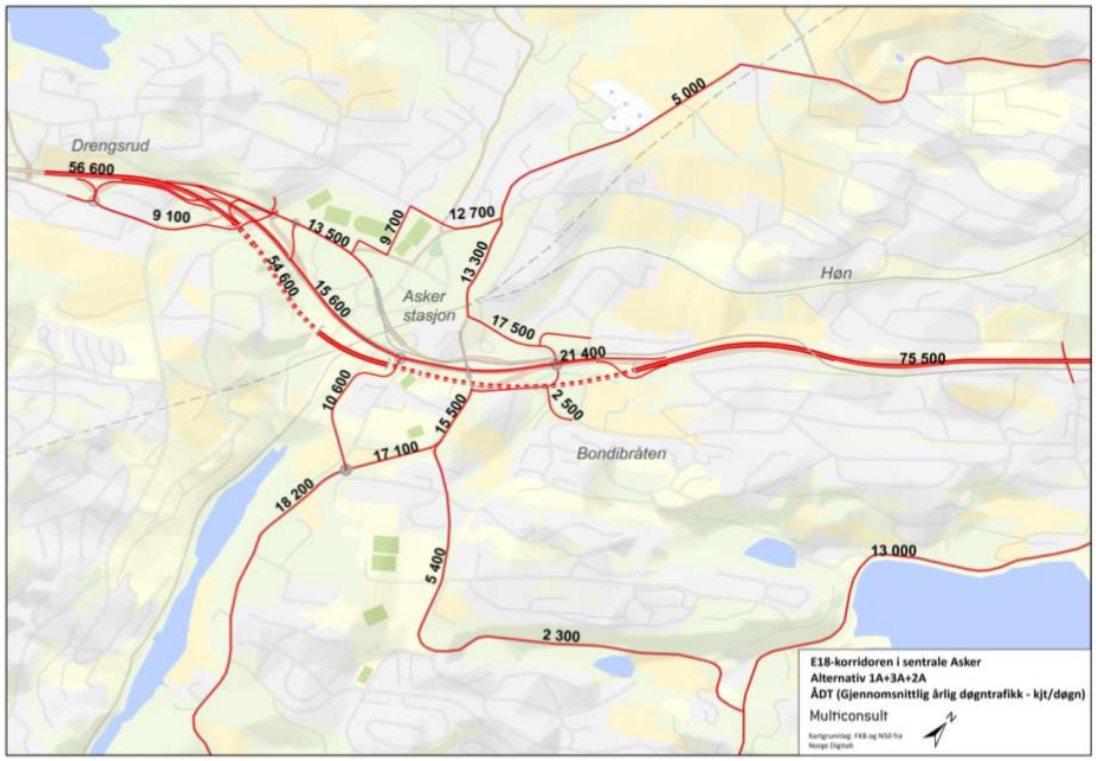


Figur 3-4: Utsnitt fra illustrasjonsmaterialet til kommunedelplanen.

[9] E18-korridoren i Asker; E18 Slependen - Drengsrud, Statens vegvesen, 2015

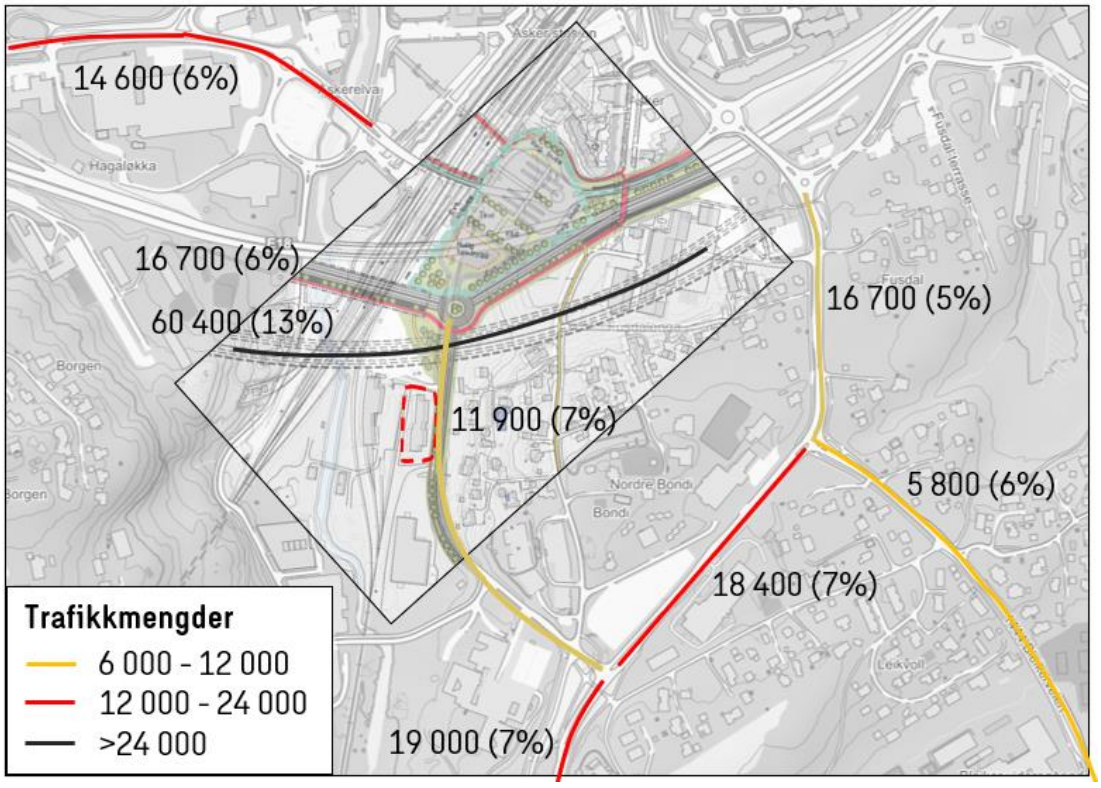
3.3.1 Trafikkmengder

For trafikkmengder i fremtidig situasjon med ny E18 er det tatt utgangspunkt i konsekvensutredningen for E18-korridoren gjennom Asker vist i figur 3-5.



Figur 3-5: Alternativ 3A, år 2030 (kilde: KU E18 Asker)

På samme måte som kapittel 3.2.1 er trafikken framskrevet til år 2042.



Figur 3-6: Trafikkmengder år 2042

3.3.2 Trafikkavvikling

Sammenlignet med dagens infrastruktur vil omleggingen av E18 føre til mer trafikk i Lensmannslia og mindre trafikk i Røykenveien. Begge kryssene i tilknytning til Lensmannslia vil etableres med (ny) rundkjøring med god kapasitet. Trafikkavviklingen vil være akseptabel.

Figur 3-7: Ny rundkjøring nord for planområdet med god kapasitet (kilde: Statens vegvesen, 2017, E18-korridoren i Asker)

3.3.3 Trafikksikkerhet

Det er ikke funnet noen kritiske trafikksikkerhetsforhold. Gående og syklende vil få separate systemer i Lensmannslia med planskilte kryssinger i nord og sør.

TEGNFORKLARING

- Eiendomsgrense
- Tiltaksgrense
- Nybygg, fotavtrykk
- Nybygg, overbygd areal
- Prosjekterte koter 0,5m ekv.
- Eksisterende koter 1m ekv.
- Mur, naturstein
- Rekkverk
- Lavbrekk/grøft
- Omriss brannoppstilling

- Eksisterende kjøreveg og fortau
- Asfalt, prosjektert
- Eksisterende barkdekke
- Belegning, gangbaneheller
- Belegning, møbleringssone
- Belegning, inngangspart
- Staudebed
- Buskfelt
- Gress
- Lysmast
- Nye trær
- Busker i staudebed
- Eksisterende trær

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegnet	Kontr.	Godkjent

Prosjektnavn

Tegningsnavn

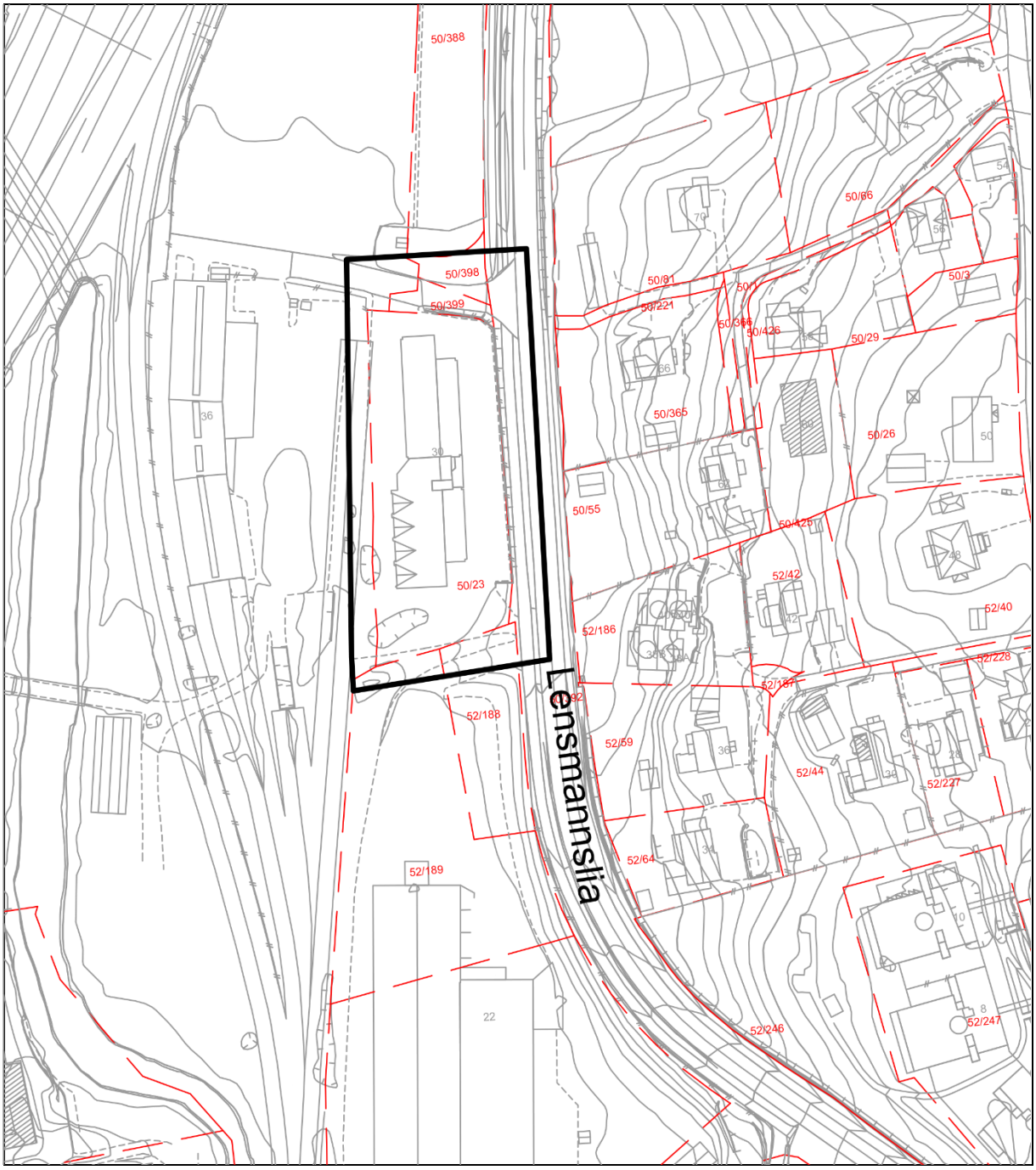
Målestokk	Dato	15 september 2022	
1:500	Tegnet		
	Kontr.		
	Godkjent		
Arkiv bet.			
Erstatn. for			
Tegning nr.		Rev.	

Til berørte grunneiere, naboer, private,
offentlige instanser og andre
iht. adresseliste

Dato: 09.12.2021

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Lensmannslia 30 (gnr/bnr. 50/23), Asker kommune.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8, kunngjøres herved varsel om oppstart av omregulering av eiendommen Lensmannslia 30 (gnr/bnr. 50/23) i Asker kommune. Planområdet fremgår av kartutsnittet.



Tiltakshaver er Lensmannslia 30 AS v/ Abel Eiendomsforvaltning AS. Fagkyndig plankonsulent er Sweco Norge AS.
Eiendommen er på ca. 2,77 daa, og benyttes i dag til næring og undervisning. Den er regulert til industri/lager ihht. reguleringsplan for Asker sentrum, vedtatt i 1979. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for forretning/kontor og tjenesteyting; i 1. etasje har en tenkt seg en dagligvareforretning.

Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan og utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det foreslås bruksareal på maks 9.000 m2 BRA, %-BYA = 65 % og byggehøyde på 6 og 7 etasjer

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid er også lagt ut på kommunens hjemmeside: www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planarbeid/

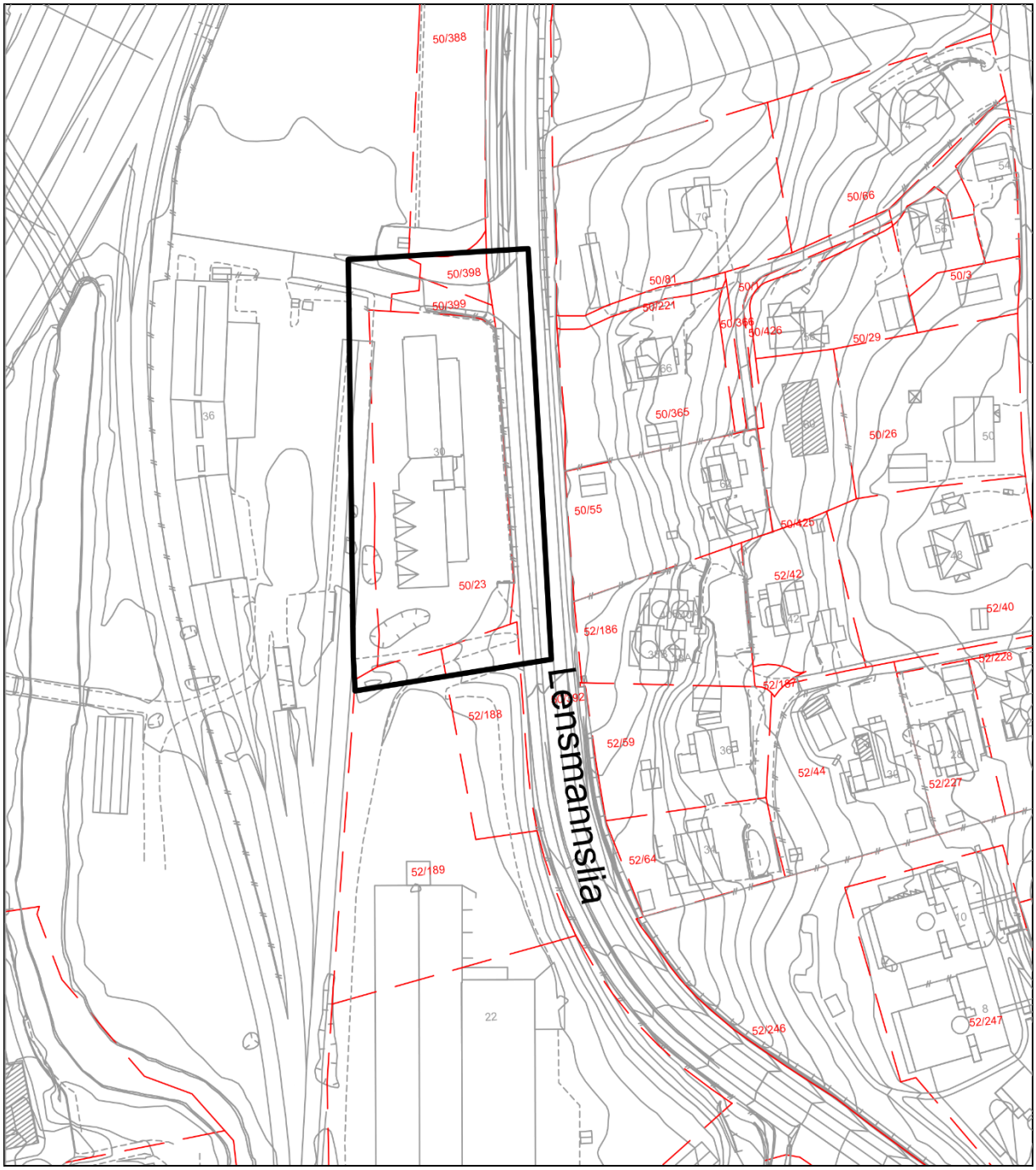
Naboer og grunneiere blir varslet direkte.

Opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til Sweco Norge AS v/ Ali Adjou, tlf 411 23 894, e-post ali.adjou@sweco.no.

Eventuelle merknader til reguleringsarbeidet sendes til Sweco Norge AS v/Ali Adjou, Box 80 Skøyen, 0212 Oslo, e-post ali.adjou@sweco.no med gjenpart til Asker kommune, Planavdelingen, Knut Askers vei 25, 1384 Asker, innen 21. januar 2022.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Lensmannslia 30 (gnr/bnr. 50/23), Asker kommune.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8, kunngjøres herved varsel om oppstart av omregulering av eiendommen Lensmannslia 30 (gnr/bnr. 50/23) i Asker kommune. Planområdet fremgår av kartutsnittet.



Tiltakshaver er Lensmannslia 30 AS v/ Abel Eiendomsforvaltning AS. Fagkyndig plankonsulent er Sweco Norge AS.
Eiendommen er på ca. 2,77 daa, og benyttes i dag til næring og undervisning. Den er regulert til industri/lager ihht. reguleringsplan for Asker sentrum, vedtatt i 1979. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for forretning/kontor og tjenesteyting; i 1. etasje har en tenkt seg en dagligvareforretning.

Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan og utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det foreslås bruksareal på maks 9.000 m2 BRA, %-BYA = 65 % og byggehøyde på 6 og 7 etasjer

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid er også lagt ut på kommunens hjemmeside: www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planarbeid/

Naboer og grunneiere blir varslet direkte.

Opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til Sweco Norge AS v/ Ali Adjou, tlf 411 23 894, e-post ali.adjou@sweco.no.

Eventuelle merknader til reguleringsarbeidet sendes til Sweco Norge AS v/Ali Adjou, Box 80 Skøyen, 0212 Oslo, e-post ali.adjou@sweco.no med gjenpart til Asker kommune, Planavdelingen, Knut Askers vei 25, 1384 Asker, innen 21. januar 2022.

Kunngjøringer

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Lensmannslia 30 (gnr/bnr. 50/23), Asker kommune.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8, kunngjøres herved varsel om oppstart av omregulering av eiendommen Lensmannslia 30 (gnr/bnr. 50/23) i Asker kommune. Planområdet fremgår av kartutsnittet.

Tiltakshaver er Lensmannslia 30 AS v/ Abeil Eiendomsforvaltning AS. Fagkyndig plankonsulent er Sweco Norge AS. Eiendommen er på ca. 2,77 daa, og benyttes i dag til næring og undervisning. Den er regulert til industri/lager ihht. reguleringsplan for Asker sentrum, vedtatt i 1979. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for forretning/kontor og tjenesteyting; i 1. etasje har en tenkt seg en dagligvareforretning.

Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan og utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det foreslås bruksareal på maks 9.000 m2 BRA, %-BYA = 65 % og byggehøyde på 6 og 7 etasjer

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid er også lagt ut på kommunens hjemmeside: www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planarbeid/

Naboer og grunneiere blir varslet direkte.

Opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til Sweco Norge AS v/ Ali Adjou, tlf 411 23 894, e-post ali.adjou@sweco.no.

Eventuelle merknader til reguleringsarbeidet sendes til **Sweco Norge AS** v/Ali Adjou, Box 80 Skøyen, 0212 Oslo, e-post ali.adjou@sweco.no med gjenpart til Asker kommune, Planavdelingen, Knut Askers vei 25, 1384 Asker, innen 21. januar 2022.

Ønskes kjøpt

Arbeid utføres

Rydding av hus og loft
Kjeller. Bortkjøring.
Ring Terje Tlf 95 05 70 66

JHS Trefelling
Stubbefresing - Beskjæring - Trefelling - Trepleie - bortkjøring.
Sertifiserte arborister.
Lang erf. Billig!
Gratis befaring.
Fullforsikret!
VERDIKUPONG
Klipp ut så får du gode rabatter ved befaring
jhstrefelling.no
Tlf 95105747

Bil

Biler kjøpes kontant
i dag. Alle prisklasser.
Henter. Tlf 91634349

BILER KJØPES KONTANT
Fra 0-999.999,-
Vi kjøper alle typer biler både gamle og nye modeller, oppgjør på dagen, vi ordner alt det praktiske. Skader, defekter, rust ingen hindring. Din trygghet er vår erfaring.
Vi henter! **Ring 954 44 554**
www.bil-kjop.no AUTONAVIA AS

Båt

Båtplass ønskes kjøpt
Bredde 4,5 - 5 meter,
Asker/Bærum. Tlf: 97511025

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
22/21533-1

Saksbehandler
Gry Vibeke Eide

Behandles av	**Møtedato**
Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023
Formannskapet	02.05.2023

Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr. 68/693 - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023.

   Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

1. Sammendrag og konklusjon

Planforslaget tilrettelegger for videreføring av dagens virksomhet med båtverksted i rehabilitert / ny og tidsmessig oppgradert bebyggelse. Midlertidig plasthall fjernes. Det etableres miljøtiltak som tar sikte på å muliggjøre nullutslipps marina. Det sikres også at anleggsfasen ikke gir negativ effekt på naturreservatet som ligger utenfor planområdet rett nord for dette. Det er utarbeidet juridisk bindende miljøprogram hvor miljømål for prosjektet er definert.

Båthavnen/bølgebryteren som er etablert for å etablere trygge arbeidsforhold for virksomheten videreføres med nytt formål. Eventuell tjenesteyting i form av salg, el-lading etc. forutsettes begrenset til naturlig støttefunksjon til virksomheten, og forventes ikke å gi økt trafikk i forhold til i dag på sjøen.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Bakgrunn

Vollen båtservice AS har drevet verkstedet siden 1995 da virksomheten startet opp i Vollen. Eiendommen på Bjerkåsholmen har siden 1991 vært regulert til kontor/industri/ lager og det har vært liknende virksomhet her fra lenger tilbake. Ved begynnelsen av 2000-tallet flyttet Vollen båtservice hit.
Virksomheten foregår i dag i delvis uhensiktsmessige og slitne lokaler med behov for fornyelse. Deler av bygningsvolumene har ikke de nødvendige tillatelser da det kun er gitt 3 års midlertidig tillatelse for plasthallen i 2002, og et eldre verkstedbygg er ikke omsøkt. Det er også gitt en midlertidig dispensasjon fra formålet for dagens bølgebryter / småbåthavn tilknyttet verkstedsdriften (Sak 15/267).

Mål / rammer
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at det kan etableres permanente tidsriktige bygninger som sikrer at båtservicedriften kan opprettholdes og effektiviseres. Det legges opp til en utvidet tillatt permanent bebyggelse da midlertidig plasthall erstattes med permanent nybygg, for industri med tilhørende kontorer, lager og forretning.
De fleste brukerne / kundene til anlegget ankommer allerede i dag sjøveien, noe som forventes å fortsatt være forholdet. Det anses ikke å være behov for endringer av kjøreadkomsten til eiendommen, som er regulert i områdereguleringsplan for VEAS renseanlegg på Bjerkås som grenser til eiendommen. Denne foreslås videreført.
Naturhensyn skal sikres ivaretatt og det skal etableres tekniske løsninger som sikrer at virksomheten ikke forurenser verken på land eller til sjø.

Eiendommen gbnr. 68/393 eies av Bjerkåsholmen Eiendom AS.
Mindre deler av bryggeanlegget ligger i sjøarealet utenfor denne, og i LNF-området i øst. Det er søkt om justering av grensene.

Forhold til overordnete planer
Planforslaget er i hovedsak i overensstemmelse med gjeldende planer.

2.2 Planstatus

Gjeldende regulering
Planområdet inngår i plan 161D_Reguleringsplan for Bjerkås næringspark fra 1991. Eiendommen - felt I 3 - er i denne avsatt til kontor/industri/lager, noe som videreføres i ny plan. Utnyttelsen er i gjeldende plan satt til 100%TU og gesimshøyden er satt til k+ 16m.

Gjeldende plans bestemmelser stiller noen krav til felt I3:

§ 4.5. «*Ved utbygging skal min. 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen*». Dette svares ikke ut i ny plan.

§ 16.1. Det kreves *«bebyggelsesplan (detaljregulering) før felt I 3 deles eller utbygges»*. Nærværende planarbeid anses å svare ut dette.

§ 16.4 stiller følgende krav: deling eller utbygging av felt I 3 *«..kan ikke påbegynnes utbygd før det overordnende veinett frem til området har fått en tilstrekkelig høy standard i henhold til kravet om adkomst til næringsområdene i utfyllende bestemmelser til godkjent kommuneplan. Herunder må gangvei være etablert langs Slemmestadveien fra Bjerkås til Røyken grense»*.
Store deler av denne reguleringsplanen er omregulert i områdeplan for VEAS i 2015. Dette har endret feltene og dermed vektfordelingen som var lagt til grunn for veiopparbeidelsen. Gangveien langs Slemmestadveien er i dag opparbeidet.
Det er planlagt oppstartsmøte for igjen å revidere denne VEAS-planen. I denne inngår opparbeidelse av vei og kyststi som vesentlige punkter. Se ellers Kommunedirektørens vurdering i kapittel 4.

Sjøområdet i planområdet er i gjeldende regulering avsatt til Skipsled.
Deler av planområdet omfattes av faresone H 350_2 brann-/eksplosjonsfare (tidligere H530_1- Ildsfarlig Opplag) som innebærer at det ikke kan etableres institusjoner med vanskelig evakuerbare bygninger eller store publikumsarenaer o.l. Dette er grunnet VEAS sitt anlegg i nærheten som kan innebære noe økt eksplosjonsfare.

Kommuneplan
Eiendommen Bjerkåsholmen 115 er på kommuneplanen avsatt til nåværende Næringsvirksomhet. Planforslaget viderefører i hovedsak dette, og er dermed i tråd med kommuneplanen.
Området grenser i nord til naturreservat omfattet av hensynssone H720_2 båndlegging etter lov om naturvern og 740_2 Båndlegging etter andre lover (Utvalgt naturtype) i kommuneplan Asker 2018-2030.
I kommuneplanen er sjøområdet i planen avsatt til formål Havn.

Andre kommunale planer og føringer/rammer
Temaplan for handling mot klimaendringer.

Planretningslinjer
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Se forslagsstillers planbeskrivelse for ytterligere detaljer.

2.3 Beskrivelse av planområdet

Ortofoto av planområdet som omfatter eiendommen gbnr. 68/393 med bryggeanlegg på sjø utenfor

Planområdet ligger i 100 meters beltet og utgjør totalt 9,48 dekar, hvorav 4,48 dekar er på land og 5,00 dekar til vanns. Planområdet er justert siden varsling av oppstart. Ved kunngjøring ble det vist et mer skjematisk og mye større utsnitt. Planområdet omfatter nå kun eiendommen gbnr. 68/393, som ønskes ombygget/bebygget og sjøarealene som allerede er i bruk med brygge- / bølgebryteranlegg.
Området nord for og utenfor planområdet er et friluftsområde / naturvernområde, Bjerkås naturreservat - vernet 27.06.2008 på bakgrunn av sin særegne geologi og botanikk. Gjennom dette går kystkulturstien like nord for næringsområdet / plan-området. Fra denne er det full tilkomst for allmenheten til kystlinjen i naturreservatet.

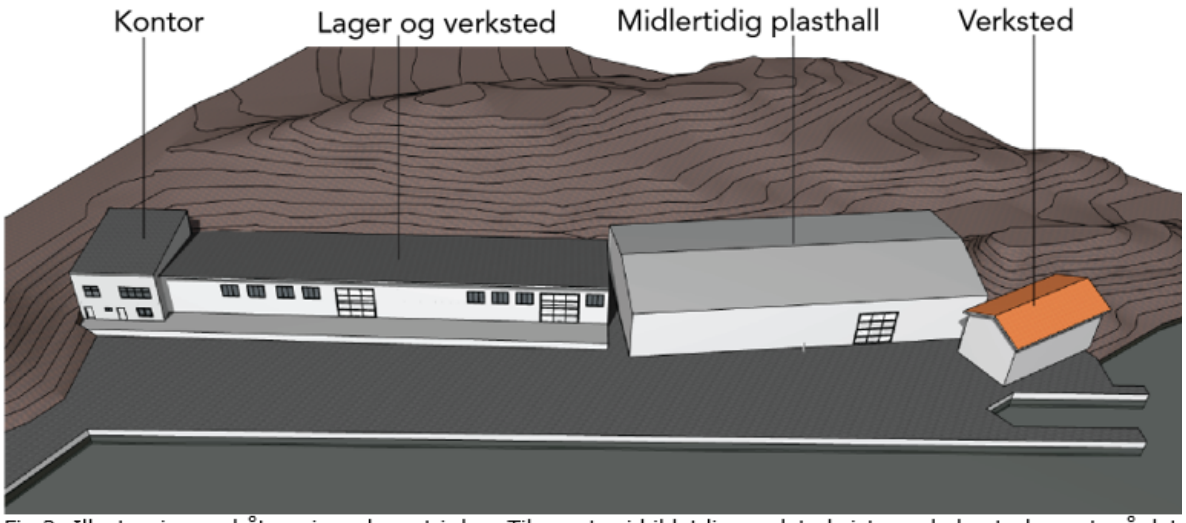


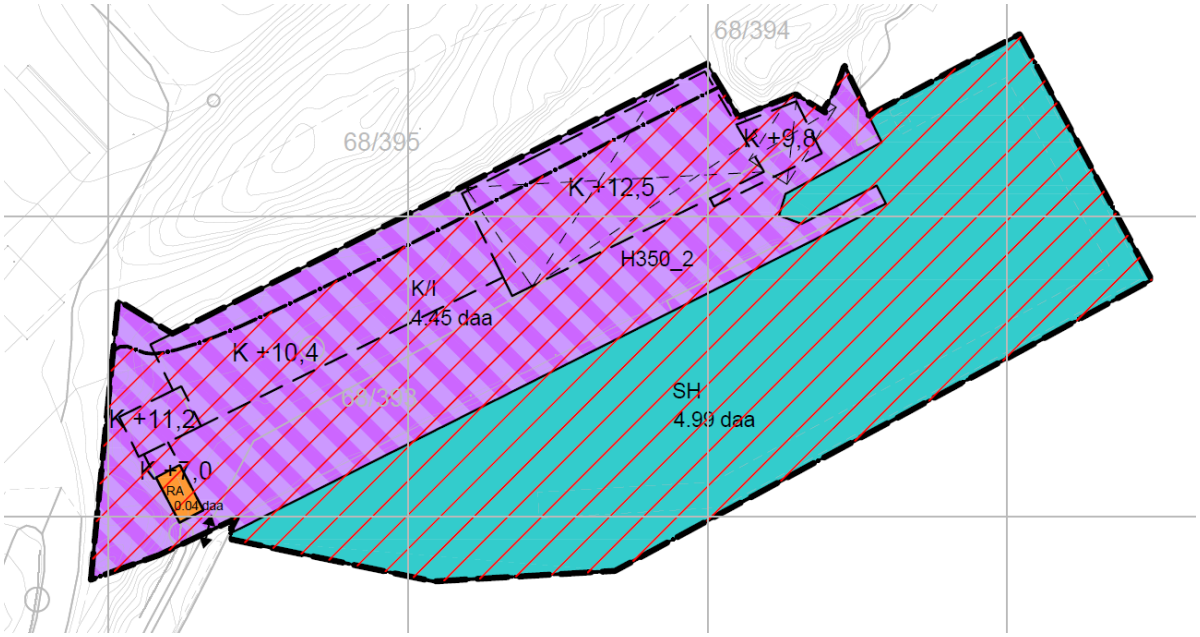
Fig 2: Illustrasjon av båtserviceanlegget i dag. Til venstre i bildet ligger det eksisterende kontorbygget, så det lange lager- og verkstedbygget. Disse byggene skal beholdes, men restaureres og oppgraderes. Videre mot høyre er den midlertidige plasthallen og helt til høyre et lite verkstedbygg. Den midlertidige plasthallen og det lille verkstedbygget samt deler av lager og verksted (såle bevares) skal rives og ny bebyggelse ønskes oppført

Planområdet er bebygget med fire bygninger; et kontorbygg, et verkstedbygg, en midlertidig lagerhall i plast og et lite verksted. Plasthallen er plassert noe inn i naturvernområdet i strid med midlertidig tillatelse (2002).
Øst på eiendommen ligger en dokk med mobilkran godkjent i 2005.
Eiendommen er tilknyttet et bryggeanlegg / bølgebryter på sjøen. Dette ble gitt midlertidig dispensasjon fra formålet i gjeldende plan og godkjent i 2015 (Sak 15/267). Dispensasjonen gjelder inntil en eventuell endring av bruk eller reguleringsstatus på landeiendommen.
Planområdet ligger sydøstvendt på en flate på et nes, inntil en bratt fjellvegg i nord. Planområdet er i sin helhet dekket med enten bebyggelse eller asfalt, fordi det har vært benyttet til industri over lengre tid. Det er ingen vegetasjon i planområdet. Kontorbygningen, lager-/verkstedbygningen og vestre del av plasthallen ligger helt inntil eiendomsgrensen inntil den utsprengte bergveggen på nordsiden. Lengst vest ligger kontorbygningen til dels også mot fyllmasser / veiskråning. Østre del av plasthallen ligger fritt og noe inn på naboeiendommen, og terrenget bak hallen er slakere. Planområdet har gode solforhold, med sol fra tidlig morgen til ettermiddagen. Området anses egnet for formålet.

Forurensning / fare og sikkerhet (Se planbeskrivelsen).
Planområdet er verken støyutsatt eller utsatt for forurensning annet enn evt. den fra egen virksomhet.
På eksisterende verkstedbebyggelse er det påvist asbestholdig fasadematerialer.
Planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom.

Planområdets nærhet til VEAS sitt anlegg kan innebære noe økt eksplosjonsfare, og området omfattes av Faresone - Brann-/eksplosjonsfare.

2.4 Beskrivelse av planforslaget



Planforslaget tilrettelegger for oppgradering av eksisterende verksted/kontor og nybygging til erstatning for midlertidig plasthall i planområdet. I tillegg etableres løsninger for oppfanging og rensing i forbindelse med forurensende arbeid i båtserviceanlegget. Dette skal sikre at virksomheten ikke lenger skal forurense naturen på land eller i sjø.

I østre del av formål Industri/kontor utvides byggegrensen både mot øst og mot syd (mot sjøen) i forhold til dagens regulering. Dette gjøres for å gi rom for at det nye bygget kan plasseres helt inn på egen eiendom og 1m fra eiendomsgrensen mot naturreservatet. I dag står plasthallen delvis inn i dette. Dette vil bedre rommeligheten mot naturvernområdet nord for planområdet og lette oppføring og vedlikehold av det nye bygget.
Det eldre verkstedbygget / kontoret (i vest) vil beholde byggegrensen inntil de eksisterende bygningene som før. Dette bygget vil så langt mulig bygges om / rehabiliteres. Bygget takform tillates endret i planen, for å sikre tilstrekkelig høyde i hele lokalet for å kunne ta båter inn og jobbe med dem på en forsvarlig måte gjennom hele året. Dette gjøres ved at gesimshøyden i bakkant heves noe slik at bygningen får flatt tak (eksisterende bygg har pulttak). Gesimshøyden blir omtrent som dagens høyde mot sjøen. Fjernvirkningen sett fra sjøen blir dermed tilnærmet lik. Verkstedbygget med kontordelen ligger inn mot en utsprengt skrent med

vegetasjon særlig oppe i skrenten (denne er en del av naturreservatet). Endringen vil ikke vesentlig forringe solforholdene i naturvernområdet (se solanalyse i vedlegg 12). Det er sikret i bestemmelsene at arbeidene med oppgraderingen i planområdet skal utføres fra egen eiendom, og tett gjerde skal settes opp for å forhindre støvflukt inn i reservatet som kan skade naturmangfoldet der.

Eksisterende båthavn/bølgebryter videreføres i endret formål «småbåthavn».

Adkomsten til planområdet videreføres som i dag. Virksomheten forventes ikke å gi økt trafikk på land ettersom de aller fleste kunder ankommer sjøveien med sine båter.

Det vises ellers til forslagsstillers planbeskrivelse og sakens vedlegg med illustrasjoner for mer detaljer.

2.5 Merknader til varsel om planoppstart/ medvirkning

Planarbeidet ble varslet oppstartet 27.06.2018 som en mindre reguleringsendring.

Det ble mottatt 4 uttalelser fra Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Hafslund og Platou arkitekter.

I lys av innspill vedrørende hensyn til naturreservatet bak bebyggelsen, at forslaget omregulerer sjøområdet utenfor landanlegget til formål Småbåthavn, noe som gjør bryggeanlegget permanent da anlegget i dag har en midlertidig dispensasjon, og at området ligger i «faresone eksplosjon» knyttet til VEAS anlegget, besluttet kommunen at initiativet måtte behandles i en full planprosess.
Det ble krevd at Kystverket og Fiskeridirektoratet, NVE, Asker og Bærum brann og redning (ABBR) og Statsforvalteren (for 2. gang) - skulle varsles.
Utover dette er det ikke gjennomført ytterligere medvirkning, idet kommunen anser at lovens krav til kunngjøring av planarbeidet og varsel om oppstart er ivaretatt.

Totalt er det nå mottatt 10 uttalelser:

Navn	**Dato**
John Platou v/Platou Arkitekter AS (gbnr. 68/454)	29.08.2018
Hafslund nett	24.07.2018
Fylkesmannen i Oslo og Akershus	06.07.2018
Akershus fylkeskommune	27.06.2018
Kystverket	09.12.2022
Fiskeridirektoratet	16.12.2022
NVE	12.12.2022
Viken fylkeskommune	16.12.2022

Asker og Bærum brann og redning	14.12.2022
Statsforvalteren i Oslo og Viken	28.02.2023

Innspillene i merknadene var bl.a.:
Statsforvalteren krevde full planprosess da reguleringsendringen berører verneverdier i Bjerkås naturreservat ettersom industritomten med bygg ligger tett inntil naturreservatet. Planområdet viste et større utsnitt som inkluderte deler av naturreservatet v/ varsling. Det ble understreket at utbyggingen ikke må være til skade for verneverdiene, og påpekt at deler av plasthallen og eksisterende lager/verksted, oppført før vernet ble innført, synes å ligge innenfor reservatets grenser.
Kystverket understreket at Oslofjorden skal hensyntas og forurensning til fjorden unngås. Sjøtrafikk skal vurderes.
ABBR opplyste at brannvannsdekningen var dårlig.
Se ellers uttalelsene i vedlegg 4, «Kommunedirektørens kommentar til uttalelsene ved oppstart» og forslagsstillers kommentarer i kapittel 4.2.3 i planbeskrivelsen (vedlegg 2).

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

3.1 Miljø

Vedr. Naturmangfoldloven §§ 8-12:
Planområdet er i dag stort sett en asfaltert/betonglagt og bebygget flate/kai. I tilgrensende område nord for og utenfor planområdet ligger et naturreservat. Dette og Oslofjorden med sine miljøutfordringer rett utenfor bryggekanten skal ivaretas i planen.

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget.
Naturreservatet og planområdet er befart av BioFokus, og kunnskapsgrunnlaget om naturreservatet på nabotomten utenfor planområdet er utfyllende. Se vedlegg 9.

§ 9. Føre var-prinsippet.
Naturmangfoldsrapporten beskriver avbøtende tiltak som skal sikre at aktivitet i forbindelse med realisering av planen og drift i planområdet, ikke skal gi negative virkninger inn i naturreservatet.
Som del av føre var prinsippet er det også sikret at forurensning fra virksomheten både under og etter gjennomføringen av planforslaget, ikke skal havne i sjøen.

§ 10. Vurdering av samlet belastning.
Basert på foreliggende kunnskap skal det sikres at tiltaket det planlegges for og virksomheten der, ikke påvirker naturreservatet eller sjøen negativt. Den samlete

belastningen på økosystemene fra forurensning forventes derfor å avta som resultat av planforslaget, ettersom det ryddes opp i dagens virksomhet og sikres tiltak som ivaretar naturhensynene bedre i fremtiden.

§§ 11 og 12. Det legges til grunn at utbygger skal bære kostnadene ved tiltak som sikrer at man unngår miljøforringelse, og at det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Disse prinsippene skal legges til grunn for utforming av miljøoppfølgingsplaner (MOP) i tråd med planens miljøprogram som er blant dokumentene gitt juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene. Kommunen skal godkjenne MOP i gjennomføringsfasen.

Miljøprogrammet
Planområdet har vært regulert til og benyttet til tilsvarende næring i lang tid, og planforslaget vil forbedre forholdene slik at forurensende virksomhet kommer under kontroll. Dette er sikret i planens dokumenter.
I miljøprogrammet til planforslaget (se vedlegg 13) er prosjektets miljømål definert og tiltak beskrevet i 6 hovedpunkter:
1. «Miljøsertifisering, forbildeprosjekter og innovasjonselementer»
Forslagsstiller sier at de:

- vil etablere filter eller mobil spyleplass med tilhørende renseanlegg som muliggjør nullutslipp til sjø fra marinaen
- vil bruke byggematerialer som tar opp i seg naturfarger slik at bebyggelsen harmonerer med sine omgivelser.
- har til hensikt å legge til rette for et forbildeprosjekt innenfor gjenvinning av energi (biogass) i samarbeid med nærliggende næring (VEAS)
- har intensjon om å etablere «grønne tak» (med stedegen vegetasjon) som ledd i overvannshåndtering og bidrag til økt biologisk mangfold i planområdet.
- har intensjon om solceller på tak
- har intensjon om å etablere septikmottak for fritidsbåter.
- har intensjon om å legge opp til ladestasjoner for el-båter.

2. Arealbruk
- anlegget er kompakt løst. Arealbruken øker ikke vesentlig ift. rammer i dagens regulering. I dag er det den midlertidige plasthallen og det lille gamle verkstedet som fyller opp utnyttelsen i denne. Disse saneres og erstattes av et nytt permanent tidsriktig bygg. Øvrige bygg vil om mulig rehabiliteres/oppgraderes og beholder sin plassering.

3. Mobilitet
- Bedriften har kunder fra nærområdet, hvor det er stort antall fritidsbåter.
- Bedriftens plassering muliggjør adkomst sjøveien for båtservicetjenester i indre Oslofjord. Forslagsstiller fremhever at dette bidrar til redusert bilbruk, kø og utslipp.
- Bilparkeringen planlegges redusert til et minimum. Det legges opp til tilstrekkelig med sykkelparkering. Dermed kan sykkel bli et alternativt transportmiddel for både ansatte og kunder.
- Servicen til kunder som ankommer med båt forbedres med et venteområde øst på eiendommen idet service ofte gis umiddelbart.
- Nytt bygningsanlegg vil redusere behov for bort kjøring av båter under reparasjon ved at den kan utføres i anlegget – til dels mens kunde venter.

4. Energi
- Det er intensjon om samarbeid og startet dialog med Veas, for benyttelse av biogass i prosjektet. Det ønskes etablert ledning som frakter biogass fra Veas til Vollen Båtservice as sitt anlegg på Bjerkåsholmen (kortreist energi).
- Det er intensjon om å anlegge solceller på deler av anleggets takflater. Anlegget ligger solfylt til, og takflatene er egnet for dette.
- Bedriften ønsker å tilby lading for el-båter.
- Det ønskes brukt utslippsfrie anleggsmaskiner.

5. Materialer og ombruk
- Det utarbeides saneringsplan som sikrer at farlig avfall (som eternittplater) håndteres på rett måte.
- Det er ønske om å gjenbruke deler av eksisterende bygningsmasse for å unngå mer riving enn nødvendig.
- Ny bebyggelse vil realiseres iht. krav til energieffektivitet i gjeldende TEK.
- Det er intensjon om kartlegging av eksisterende ressurser på eiendommen som kan gjenbrukes, i tråd med sirkulære prinsipper.
- Ny og ombygget bygningsmasse planlegges med overflater med lang levetid, som vil gi økte visuelle kvaliteter.

6. Massehåndtering
- Det tas ikke ut masser i stor grad. Ny bebyggelse planleggesomtrent samme steder som dagens bebyggelse på etablerte betong- / asfaltflater.

3.2 Samfunn

Planforslaget tilrettelegger for næringsvirksomhet hvor det ytes båtservice til fritidsbåter i indre Oslofjord. Byggene planlegges forbedret på en god estetisk måte å

skal falle bedre inn i naturen som omgir anlegget. Se illustrasjoner i vedlegg 11 og designmal i vedlegg 7. Anlegget forblir en arbeidsplass og utformes iht. regler for slike. Det er ikke en arena som er tilrettelagt for barn og ungdom. Båthavnen er etablert for mottak av båter til reparasjon og det planlegges nye mottaksfasiliteter og trygge oppholdssoner for ventende kunder på land.

3.3 Økonomi
Forslagstiller har søkt om justering av grense mot sjø for kaifront etc. som ligger utenfor dagens eiendomsgrense. Saksbehandling forventes å ha et vedtak før sluttbehandling av planen.

4. Kommunedirektørens vurdering
Planforslaget anses av kommunedirektøren å være i tråd med formål i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan.
Planforslaget foreslår å videreføre dagens verkstedsdrift for båter i rehabilitert/ oppgradert verkstedbebyggelse og nytt bygg til erstatning for midlertidig plasthall. Behovet for tjenestene som ytes, synes åpenbare og taler for en videreføring av anlegget.

Formål i sjø foreslås endret fra Skipsled til Småbåthavn. Endringen kan sies å ytterligere bidra til en viss privatisering og øremerking av bruken av vannspeilet til virksomheten på land, men dette forholdet anses vurdert i tidligere sak hvor tillatelse til anlegget ble gitt. Foreslått nytt formål stemmer bedre med både faktiske forhold og kommuneplanens formål Havn.

Det er åpnet for at grunnundersøkelser og VA rammeplan kan utarbeides i forbindelse med byggesaken ettersom det i planen er snakk om videreføring av eksisterende bygg og bruk. Se bestemmelsene.

4.1 Utnyttelse
Midlertidig tillatelse til plasthall som utgjør deler av den nødvendige bygningsmassen for dagens drift i planområdet, har gått ut for flere år siden. Dette rettes nå opp i planforslaget med et nybygg. Utnyttelsen var i gjeldende regulering satt til 100% TU (gml. utgått benevnelse som tilsier en BRA på ca. 4115 m^2) med en gesimshøyde på inntil 16 m (eksisterende bygg er ikke så høye).
Utnyttelsen økes ikke vesentlig i planforslaget som nå tillater 42% BYA. Det opplyses i planbeskrivelsen at illustrasjonsprosjektet vil utgjøre 4192,5 m^2 BRA. Gesimshøyder settes til k+10,4 og 12,5. Bebyggelsen spres i motsetning til slik det var lagt opp til i gjeldende regulering mer utover på eiendommen både av praktiske årsaker driftsmessig og for å holde høydene lave av hensyn til naturreservatet.

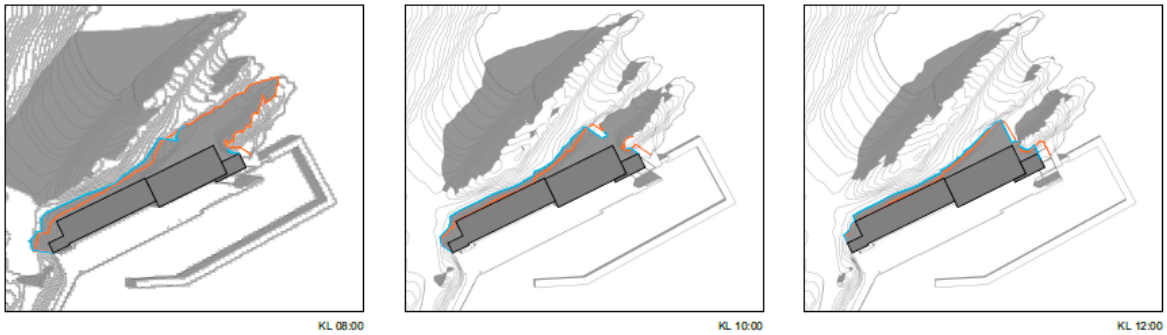
Takutstikk, mindre baldakiner over dører og ramper, trapper til plattformen utenfor verkstedbygg i vest og overbygget sykkelparkering tillates utenfor byggegrense og medregnes ikke i BYA.
Fiktive plan medregnes heller ikke, idet det i næringsbebyggelsen er store høyder det er behov for.
Kommunedirektøren mener området med sin avgrensede utstrekning og de asfalterte forholdene passer til bebyggelsen som foreslås utformet kompakt og funksjonelt tilpasset ønsket funksjon uten mulighet for ytterligere utvidelser. Anlegget fremstår effektivt utformet og er plassert nært sitt marked.

4.2 Miljø
Miljøhensyn sikres ivaretatt når hele anlegget oppgraderes. Anlegget slik det er foreslått påvirker ikke i vesentlig grad allmennhetens mulighet for ferdsel langs sjøen på en negativ måte, idet en god kyststi er regulert nord for planområdet og inn i naturreservatet. Derfra er det god tilgang til strandlinjen. Planlagte bygg vil fortsatt stenge for gjennomgang til naturreservatet gjennom næringseiendommen slik tilfellet har vært siden 2002 da plasthallen ble satt opp. Dette kan bidra til at deler av naturreservatet skånes for en del slitasje. At planområdet ikke har gjennomgang, bidrar til å gjøre næringsområdet sikrere med tanke på den drift som foregår der.

Hensyn naturreservat nord for planområdet.
BioFocus har utarbeidet den naturfaglige uttalelsen til planen, basert på befaring og fagmessige vurderinger. I denne er det beskrevet avbøtende tiltak som anbefales lagt til grunn for å sikre at planlagte tiltak ikke får negative effekter i naturreservatet. Disse er:

a) Unngå at den nye bygningen blir høyere i forhold til dagen gesimshøyde. Dette for å unngå økt nedskygging av de rødlistete naturtypene innenfor naturreservatet.
b) Unngå aktivitet, eller annen bruk og slitasje, på vegetert/ naturlig mark/ terreng innenfor grensene for naturreservatet i forbindelse med byggingen.
c) Unngå / begrense avrenning og støv-fluks inn i reservatet under bygging.

Kommunedirektøren vurderer at punkt a) er svart ut i løsningene vist i planforslaget. Høydene på planlagt bebyggelse er satt til k+10,4 og 12, 5 m (flate tak), noe som er tilnærmet lik dagens bygg (eksisterende har fra 10 til ca12 m mønehøyde) og lavere enn k+16 m som gjeldende regulering tillater. Solstudien viser at øket skyggelegging som resultat av planforslaget er begrenset. Se under og i vedlegg 12.



Oransje strek viser eksisterende solforhold. Blå strek nye forhold.

Også pkt. c) anses svart ut av kommune. Det er i bestemmelsenes pkt. 2.1.1 kulepunkt 4 lagt inn bestemmelse som sikrer satt opp tett gjerde i anleggsperioden for å hindre støvflukt inn i reservatet. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at det før ramme kan gis, skal være prosjektert overvannshåndtering og miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal ivareta hensynet til naturreservatet. På grunn av topografien som stiger nord for planområdet vil overvann fra planområdet iht. overvannsplanen renne bort fra reservatet og sydover mot sjø. Bestemmelsene sikrer at tiltak skal iverksettes slik at evt. forurenset vann blir renset før det når sjøen.

Til punkt b) har kommunen gjort følgende vurdering:
Nytt foreslått bygg til erstatning for plasthallen er flyttet ut av naturreservatet der det delvis var oppført før dette var etablert, og legges nå 1 meter fra eiendomsgrensen. Tidligere i prosessen var det fra kommunens side bedt om avstand til grense på 4 m som vanlig for nybygg. Forslagsstiller forsikrer imidlertid at det er tilstrekkelig med 1 m fordi nybygget kan oppføres fra anleggssiden uten man trenger å gå inn i reservatet. På nordsiden av plasthallen er det en betong / asfaltsåle hvor det ikke er registrert biologisk mangfold. Denne flaten blir større når nytt bygg flyttes sydover. Det er ikke anbefalt restaurering av denne flaten i utredningen av biologisk mangfold. Kommunedirektøren tar dette til orientering, og det er sikret i bestemmelsene at alt anleggs-/vedlikeholdsarbeid skal foregå fra egen eiendom.

Planforslaget legger opp til at eksisterende verkstedbygg skal rehabiliteres/erstattes til dagens standard og taket heves i bakkant for å oppnå flatt tak og bedre høyder for økt brukbarhet inne. Bebyggelsen lå på dagens plassering før naturreservatet ble opprettet. I forbindelse med rehabiliteringen kan utrast skifer inn til byggets vegg fjernes, for å sikre drenering rundt bygget. I bestemmelsene sikres det at arbeidet utføres fra/på egen eiendom, inne i eget bygg, slik at man unngår inngrep og påvirkning i naturreservatet.

4.3 Forholdet til trafikk på sjøen

Det tilrettelegges for en videreføring av den eksisterende båthavnen som er gitt tillatelse i tidligere byggesak. Tillatelse ble gitt for å sikre gode og trygge

arbeidsforhold for driften av verkstedsvirksomheten som ligger utsatt til for vind og bølger fra båttrafikk utenfor. Dette er fortsatt formålet med båthavnen/bølgebryteren i planen.
Basert på informasjon gitt i saken har det ikke vært intensjonen og det tillates heller ikke en vesentlig utvidelse av trafikkskapende kommersiell tjenesteyting i planområdet, men kun en begrenset mulighet til el-lading og salg knyttet til verkstedsvirksomheten i planområdet. At kun en videreføring av dagens virksomhet på en mer moderne og effektiv måte i et oppgradert anlegg har vært planens formål, er årsaken til at det ikke er krevd utredet trafikk på sjøen i plansaken.
Kommunedirektøren synes forslagsstiller i avsluttende planfase har fremstått noe tvetydig i sin beskrivelse av planer som gjelder fremtidig virksomhet. Det er imidlertid lagt til grunn i bestemmelsenes pkt. 2.2.1 Småbåthavn, at det ikke tillates vinteropplag, sesongutleie av båtplasser, husbåter eller ny trafikkskapende kommersiell virksomhet i småbåthavnen. Konsekvensen er at dersom virksomheten i fremtiden ønskes utvidet med tjenester som skaper økt trafikk på sjøen, for eksempel ved vesentlig utvidet kommersielt tilbud av lading for el-båter eller septikmottak, slik det er nevnt når samarbeidet med VEAS nå beskrives av forslagsstiller, så må konsekvensene for sjøtrafikk utredes (jf. uttalelsen fra Kystverket) og en endring av planen må vurderes før tillatelse kan gis.

4.4 Adkomst og trafikk på land

Det påhviler eiendommen i planområdet krav om veiopparbeidelse i § 16.4 i gjeldende regulering 161D fra 1991. Kravet omfatter felt I3 (eiendommen) og tre andre felt i denne reguleringen (I1 og 2 og SB1).
I 2015 ble store deler av denne reguleringsplanen (inklusiv veier) omregulert i områderegulerings-plan for VEAS' renseanlegg på Bjerkås. Det er nylig tatt initiativ til enda en ny revisjon av denne planen.
Nærværende plan, Bjerkåsholmen 115 utgjør et lite prosjekt i denne sammenhengen. Planen tilrettelegger for en videreføring og oppgradering av et næringsanlegg som har eksistert over lang tid her. Det forventes ikke at det gir økt trafikk til eiendommen. Mye av veikravet fra 1991, gangvei langs Slemmestadveien, er allerede gjennomført. Kommunedirektøren mener at veiløsningen inn til planområdet bør løses i VEAS planen ettersom det er VEAS og boligområdet i syd som i hovedsak utløser og er dimensjonerende for veienes oppgraderingsbehov. I denne planen skal også kyststien i området syd for planområdet gis en ny vurdering.

4.5 Renovasjon

Renovasjonsløsning for næringsvirksomheten videreføres i eksisterende kontorbyggs 1. etasje som beskrevet i planbeskrivelsen. I tillegg er det avsatt areal med formål renovasjon. Kommunedirektøren legger til grunn at man i tråd med miljøprogram og bestemmelser sikrer at forurensning fra driften (bunnstoffrester m.m. fra renseanlegget) håndteres og deponeres forskriftsmessig.

5. Konklusjon og anbefaling
Planforslaget sikrer tilrettelegging for videreføring av en ønsket og lett tilgjengelig verkstedsvirksomhet for båtfolk.

Moderniseringen vil sikre miljøet både til lands og til sjøs betydelig bedre mot forurensning fra virksomheten enn hva tilfellet er i dag.

I oppgradert bygningsmasse som vil bli oppført iht. gjeldende regler og forslagsstillers ambisjoner som beskrevet i sakens miljøprogram, forventes et vesentlig forbedret arbeidsmiljø og mer effektiv og lokal drift.

Planforslaget anbefales vedtatt og lagt til offentlig ettersyn.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedlegg	**Tekst**	**Dato**
1	Forslag til plankart	18.01.2023
2	Forslagsstillers planbeskrivelse	20.03.2023
3	Kunngjøring og varsling (annonse og brev)	27.06.2018
4	Uttalelser v/ oppstart	26.08.2018 til 28.02.2023
5	Risiko og sårbarhetsanalyse	15.04.2019
6	Illustrasjonsplan rev 02_A10	19.12.2022
7	Designmal	01.07.2022
8	Landskapsanalyse	13.05.2019
9	Naturfaglig uttalelse fra BioFokus	27.03.2020

10	Overvannsplan A-24	29.06.2022
11	Illustrasjonsprosjekt til planforslaget (Perspektiver, oppriss, snitt / terrengsnitt)	28.06.2022
12	Solstudier A 20-23	29.06.2022
13	Miljøprogram (2)	16.03.2023
14	Midlertidig dispensasjon ny bølgebryter	18.06.2015
15	Forslag til reguleringsbestemmelser	20.03.2023
16	Kommunedirektørens kommentarer til uttalelsene	v/ oppstart

Vedlegg:

V1-Plankart_211222
V5-ROS-analyse-150419
V7-Designmal-010722
V8-Landskapsanalyse-130519
V9-Naturfaglig uttalelse fra BioFokus-270320
V14-Midlertidig dispensasjon ny bølgebryter_180615
V2-Forslagsstillers planbeskrivelse_200323
V3-Kunngjøring-varsling_270618-samlet
V4-Uttalelser v oppstart_260818-280223_samlet
V6-Illustrasjonsplan-A10_rev 02-191222
V10-Overvannsplan_A24-290622
V11-Perspektiver-oppriss-snitt-A11-19_280622_Samlet
V12-Solstudier_A20-23_290622_Samlet
V13-Miljoprogram[2]_160323
V15-Forslag til reguleringsbestemmelser_200323
V16-Kommunedirektørens kommentar til uttalelser v oppstart

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
22/21533

Saksbehandler
Gry Vibeke Eide

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	37/23
2 Formannskapet	02.05.2023	82/23

Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr. 68/393 – 1. gangs behandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 37/23

Behandling

Saksbehandler Gry Eide innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Haugen (MDG) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse fikk 2 (MDG) stemmer og falt.
Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Innstilling

1.

Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
22/21533

Saksbehandler
Gry Vibeke Eide

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	37/23
2 Formannskapet	02.05.2023	82/23

Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr. 68/393 – 1. gangs behandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 82/23

Behandling

Saksbehandler Gry Vibeke Eide svarte på spørsmål.

Martin Berthelsen (SV) fremmet følgende forslag:

Asker formannskap ber om en ny saksutredning for reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023, der det særlig legges vekt på miljøkonsekvensene av den økte ferdselen som bryggeanlegget vil medføre.

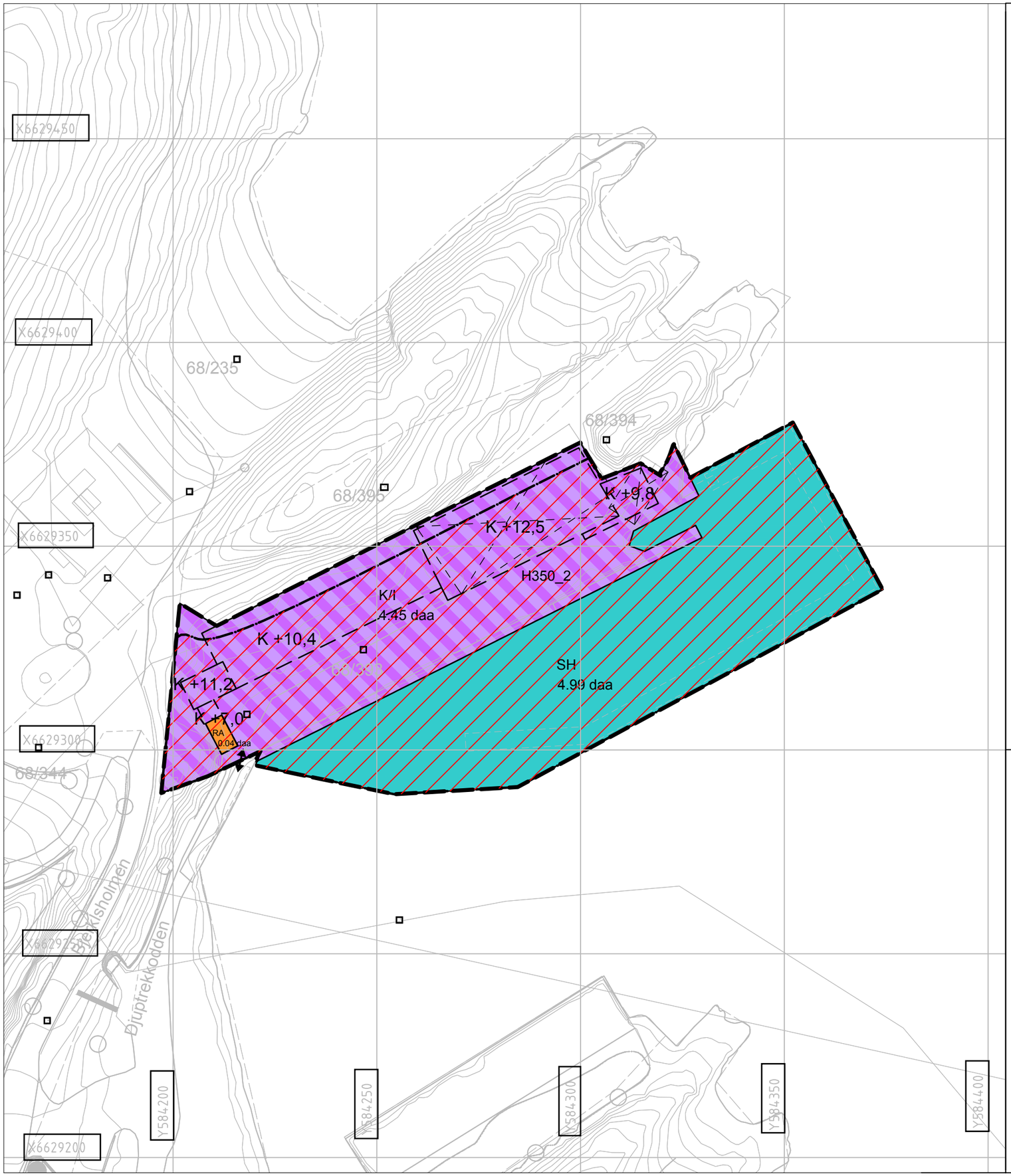
Berthelsens forslag fikk 2 stemmer (MDG,SV), og falt.

Innstillingen ble vedtatt, mot 2 stemmer (MDG,SV).

Vedtak

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.



TEGNFORKLARING

PBL § .. REGULERINGSPLAN

Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg

- Kontor/industri (1830)
- Renovasjon (1550)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Småbåthavn (6230)

a. 1) Sikringssoner

- Brann-/eksplosjonsfare (350)

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Grense for sikringssone
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel: inn- og utkjøring

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Revidert planforslag	21.12.2022	S17/18119	HLK/SS
1. gangs innsendelse	10.05.2019	S17/18119	HLK/SS

DETALJREGULERING FOR BJERKÅSHOLMEN 115
PlanID 202302
med tilhørende reguleringsbestemmelser
1392 Vollen
Gnr./bnr.: 68/393

Målestokk: 1:1000 (Utskrift A3)
Kart: Koord.syst. EUREF89, Høyder NN2000
Ekvidist. 1m, Levert fra kommunen 23.06.2018
Forsl.still.: Frost Arkitekter AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av arbeidet	29.06.2018	20/157	SS
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig høring			
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			

N

FROST ARKITEKTER AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF. 401 07 632

Forslag til Detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gnr./bnr. 68/393, Slemmestad

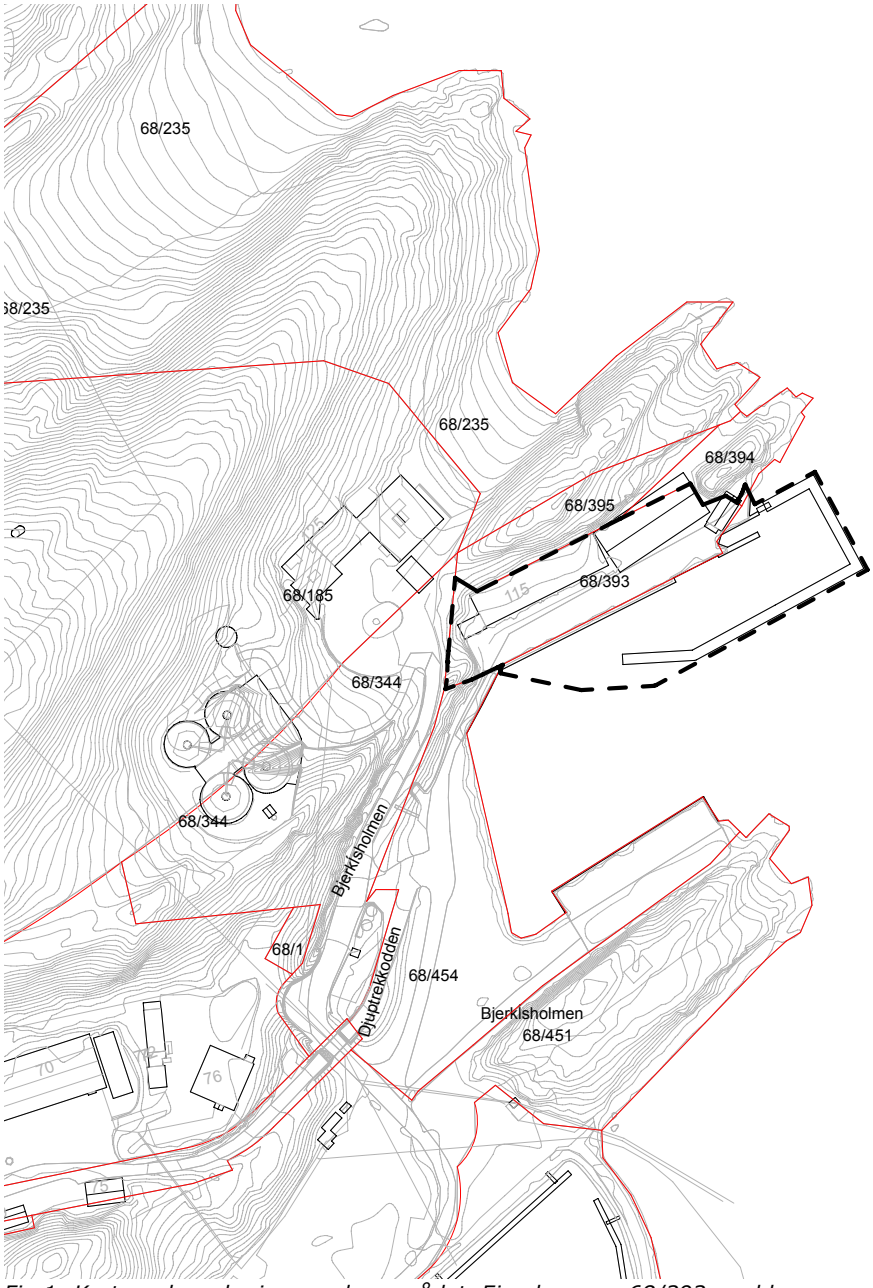


Fig 1: Kart med markering av planområdet. Eiendommen 68/393 med bryggene i vannet er det som inngår i planforslaget.

Forslagsstiller: Frost Arkitekter AS (epost: post@frostark.no)

Oppdragsgiver: Vollen Båtservice AS (epost: post@vollenbatservice.no)

Fakturamottaker: Bjerkåsholmen Eiendom AS,
(epost:post@vollenbatservice.no)

Innholdsfortegnelse

1 SAKSOPPLYSNINGER 3

1.1 Hensikt med planen 3

1.2 Bakgrunn for saken 3

1.3 Planstatus og rammer 5

1.4 Beskrivelse av planområdet 7

1.5 Beskrivelse av planforslaget 13

1.5.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m. 14
1.5.2 Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv) 18
1.5.3 Atkomst og trafikkløsninger 19
1.5.4 Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad, parkering mv) 20
1.5.5 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer 21
1.5.6 Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold, landskap) 22
1.5.7 Estetikk og terrengtilpasning 24
1.5.8 Universell utforming 25
1.5.9 Rekkefølgekrav 25

2 ANALYSER OG UTREDNINGER 26

3 KONSEKVENSER 27

3.1 Konsekvensutredning 27

3.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse 27

4 MEDVIRKNING 28

4.1 Kunngjøring og varsling 28

4.2 Forhåndsuttalelser 29

4.2.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser 29
4.2.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser 29
4.2.3 Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene 31

5 DOKUMENTASJONSKRAV 32

1 Saksopplysninger

1.1 Hensikt med planen

Formålet med reguleringsplanene er å legge til rette for at det kan etableres permanente bygninger som sikrer at båtservicedriften kan opprettholdes og effektiviseres. Videre er hensikten å legge rammer for fremtidig utvidet bruk, samt tilrettelegge for brygge og kaianlegg for kunder av båtservicen. Det legges opp til en utvidet tillatt bebyggelse for industri med tilhørende kontorer, lager og forretning. Samtidig å ta imot kunder på en bedre og mer hensiktsmessig måte da de som regel kommer sjøveien. En ny reguleringsplan vil sikre en bebyggelse med høy arkitektonisk verdi og et uteområde med de kvaliteter som det ønskes lagt opp til.
Planen skal sikre miljømessige gode løsninger.
I forbindelse med oppgradering av anlegget i tråd med planen, vil det bli etablert avbøtende tiltak (filtrasjons-/renseanlegg, oppsamlingskummer etc. iht. moderne metoder for miljøvennlig båtvedlikehold) som sikrer at man unngår at forurensning i form av væske (forurenset spylevann, overvann, drivstoff), partikler (bunnstoffrester, forurenset avskrapt skjell/tang), plast, etc. kommer ut i sjøen.

1.2 Bakgrunn for saken

Forslaget til reguleringsplan for Vollen Båtservice omfatter eiendom med gnr./bnr.: 68/393 samt del av skipsleden til sjø som grenser til eiendommen. Oppdragsgiver er Vollen Båtservice AS som driver båtservicen på området i dag. De trenger å få tilpasset bebyggelsen til virksomhetens behov, som inkluderer en noe utvidet bruk. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av permanente bygninger som sikrer at driften kan opprettholdes og effektiviseres. Samtidig vil en permanent hall være bedre isolert.

En eksisterende midlertidig hall står delvis utenfor byggegrensen og eiendomsgrensen mot nordvest. Det er ønske om å erstatte dette bygget med et permanent bygg trukket 1 m inn fra eiendomsgrensen, samt tilpasse byggegrenser til eksisterende og ny bebyggelse. Formålet med den midlertidige hallen var å sikre nok plass til å opprettholde driften i møte med økende vekst innen fritidsbåter.

Planområdet er totalt på 9,48 dekar, hvorav 4,48 dekar er på land og 5,00 dekar til vanns. Planinitiativ ble sendt til Asker Kommune 24.11.2017. Oppstartsmøte med Asker kommune ble avholdt 07.03.2018 med etterfulgt varsling 29.06.2018. Planforslag ble innsendt 24.05.2019, og Asker kommune ga tilbakemelding på planforslaget 09.03.2020.

Vollen Båtservice startet opp i 1995 med reparasjon og service av båter i Vollen. Vollen har fra gammelt av vært preget av båtindustri og varelevering via sjøveien. I Vollen og områdene rundt, som ellers langs kysten, har sjøen gjennom tidene vært en viktig næringskilde. I senere tid har fritidsbåtinteressen økt betydelig. For området rundt Vollen og Slemmestad har båtaktiviteten knyttet til fritidsbåter betydd mye både i sosial og i rekreativ sammenheng og har vært en betydelig faktor for samhold i nærmiljøet.

Vollen Båtservice startet sin bedrift i Vollen sentrum (Slemmestadveien 416). Virksomheten til Vollen Båtservice utviklet seg parallelt med boligveksten ellers i

Asker-Røyken-området. Eiendommen i Vollen sentrum ble for liten og lite tilgjengelig for større båter, og virksomheten flyttet derfor til Bjerkåsholmen 115 i Slemmestad. Den korte avstanden gjorde at båtservice kunne tilbys det samme markedet og nærmiljøet som tidligere. Ettersom antall båter i Oslofjorden økte og man ønsket å tilby reparasjon av større båter ble lagringsplass på land en mangelvare. Det ble derfor søkt om en midlertidig plasthall for vinteropplag av båter. Plasthallen ble godkjent midlertidig for tre år i 2002. Hallen benyttes som verkstedhall om vinteren i dag. Den midlertidige hallen er ikke isolert og det er et stort behov for en isolert lager-/verkstedshall fordi hallen er for kald til å arbeide i om vinteren. Bebyggelsen på eiendommen er enten oppført midlertidig eller har stort behov for renovering. Det er samtidig stort behov for et større og bedre bygg med fasiliteter for kontor og kundebehandling.

De eksisterende bygningene på eiendommen benyttes i dag som verksted og lagring av verktøy, båtutstyr og kontorer til de ansatte. Kontorbygget hvor besøkende skal henvende seg er lite synlig og tilgjengelig, og det er ønske om at dette skal få en bedre plassering. Vollen Båtservice har også en forretning hvor det selges båtrekvisita knyttet til driften. Forretningen har ikke egne åpningstider, men betjenes av ansatte ved serviceanlegget ved behov. Det er ønskelig at man fortsatt skal kunne tilby dette i bebyggelsen på eiendommen. Eksisterende lager og verksted har lav takhøyde som gir en uhensiktsmessig utnyttelse for lager. Mye areal i eksisterende bygg kan ikke benyttes grunnet den lave takhøyden.

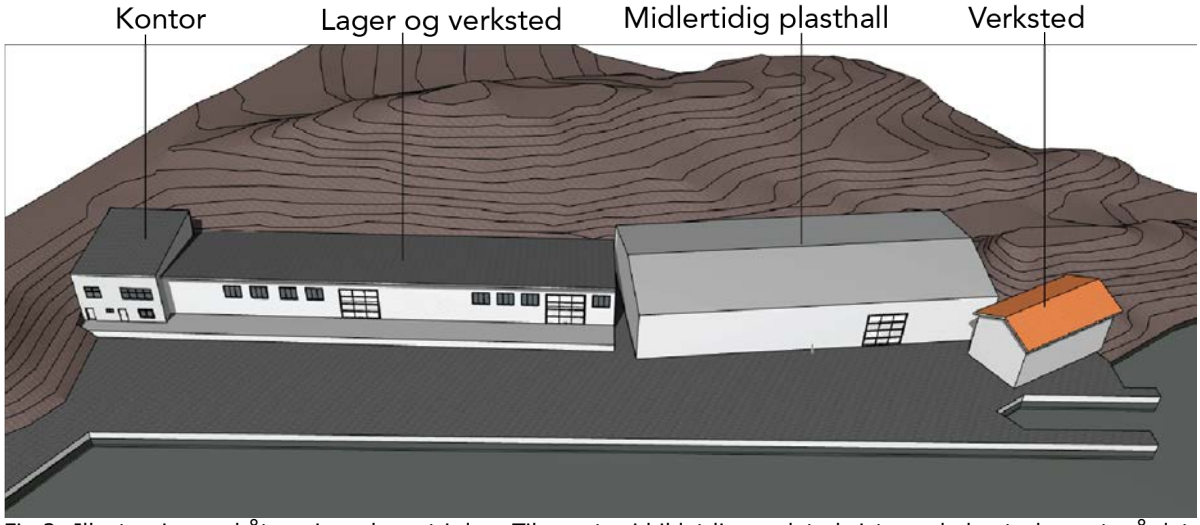


Fig 2: Illustrasjon av båtserviceanlegget i dag. Til venstre i bildet ligger det eksisterende kontorbygget, så det lange lager- og verkstedbygget. Disse byggene skal beholdes, men restaureres og oppgraderes. Videre mot høyre er den midlertidige plasthallen og helt til høyre et lite verkstedbygg. Den midlertidige plasthallen og det lille verkstedbygget samt deler av lager og verksted (såle bevares) skal rives og ny bebyggelse ønskes oppført.

Vollen Båtservice har siden oppstart drevet med reparasjon av båter og tilbudt båtservice til markedet i indre Oslofjord. Dette er positivt både for nærmiljøet og båtfolk som kommer fra andre steder i Oslofjorden. Å frakte båter langt ut av Oslofjorden for reparasjon er ikke miljøvennlig, og det må anses som positivt at verkstedet ligger i indre Oslofjord som en del av et godt dekkende servicetilbud. Pr. 23.06.2022 var 82 695 båter registrert som tilhørende i Asker og Oslo i Redningsselskapets småbåtregister. Det er frivillig å registrere båten i småbåtregisteret, og Redningsselskapet anslår at omtrent 56 % av den forsikringsverdige fritidsbåtflåten er registrert hos dem, ut ifra sammenstillinger med tall fra Finans Norge over antall forsikrede båter i landet. Dermed vil antallet

båter i realiteten være langt større enn hva som er registrert i småbåtregisteret. Dermed er behovet for et serviceanlegg for båter er stort. Under og etter pandemien i 2020-2022 økte interessen for småbåter, og leveransen av nye båter til markedet kunne ikke møte etterspørselen. Dette ga større press på bruktbåtmarkedet, som igjen økte behovet for service.

1.3 Planstatus og rammer

- Nasjonale og regionale rammer og føringer

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldsloven) av 19. juni 2009 fastsetter mål for ivaretakelse av naturtyper og arter. Loven omhandler prinsipper om kunnskapsgrunnlag og miljørettslige prinsipper for offentlig beslutningstaking som skal legges til grunn for arealplanlegging. Planområdet grenser til naturvern- og friluftsområder.

- Rikspolitiske retningslinjer

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen ble fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, i tillegg til en videreføring med enkelte endringer av rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen av 9. juli 1993. Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen, å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.
Følgende retningslinjer for 100-metersbeltet anses som spesielt relevante for planarbeidet:

- «Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100-metersbeltet på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.»
- «Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.»
- «Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.» «Kollektive ferieanlegg, anlegg for service til fritidsbåter og andre anlegg for ferie- og fritidsaktiviteter, knyttet til strand og sjø, skal vurderes nøye og tilpasses lokale forhold.»

- Kommuneplan

Eiendommen Bjerkåsholmen 115 er på kommuneplanen avsatt til nåværende næringsvirksomhet, planid: 2018001, plantype: Kommuneplanens arealdel. Plannavn: Kommuneplan Asker 2018-2030, ikrafttredelsesdato 14.11.2017.
På figur 4 kan man se at eksisterende bebyggelse ligger noe inne på naboeiendommene bak som er en del av Bjerkås naturreservat. Her ser man også at østre del av eiendommen er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR). Eiendommens kaianlegg ligger i område avsatt til nåværende havn.

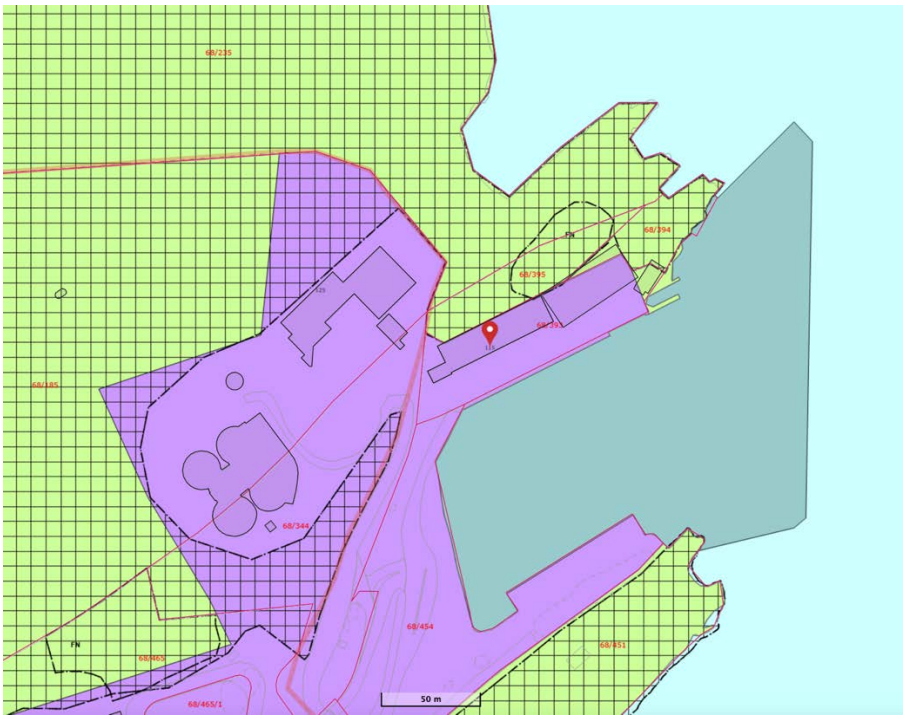


Fig 3: Asker kommune, kommuneplan med eiendomsforhold, eksisterende bebyggelse og arealformål, hentet ut fra kartdatabasen til Asker kommune 15.06.2022.

- Reguleringsmessig status

Figur 4 viser gjeldende reguleringskart. Planområdet er omfattet av 161D reguleringsplan for Bjerkås næringspark, og arealet på land er avsatt til formål kontor/industri/lager i plankartet. Maks tomteutnyttelse er satt med bestemmelser til TU=100% og gesimshøyde tilsvarende kote 16. Delen av planområdet til sjøs er avsatt til formål skipsled. Den sørvestlige delen av eiendom 68/393 er omfattet av en faresone H 350_2 brann-/eksplosjonsfare som innebærer at det ikke kan etableres institusjoner med vanskelig evakuerbare bygninger eller store publikumsareanaer o.l. Dette er grunnet VEAS sitt anlegg i nærheten som kan innebære noe økt eksplosjonsfare.

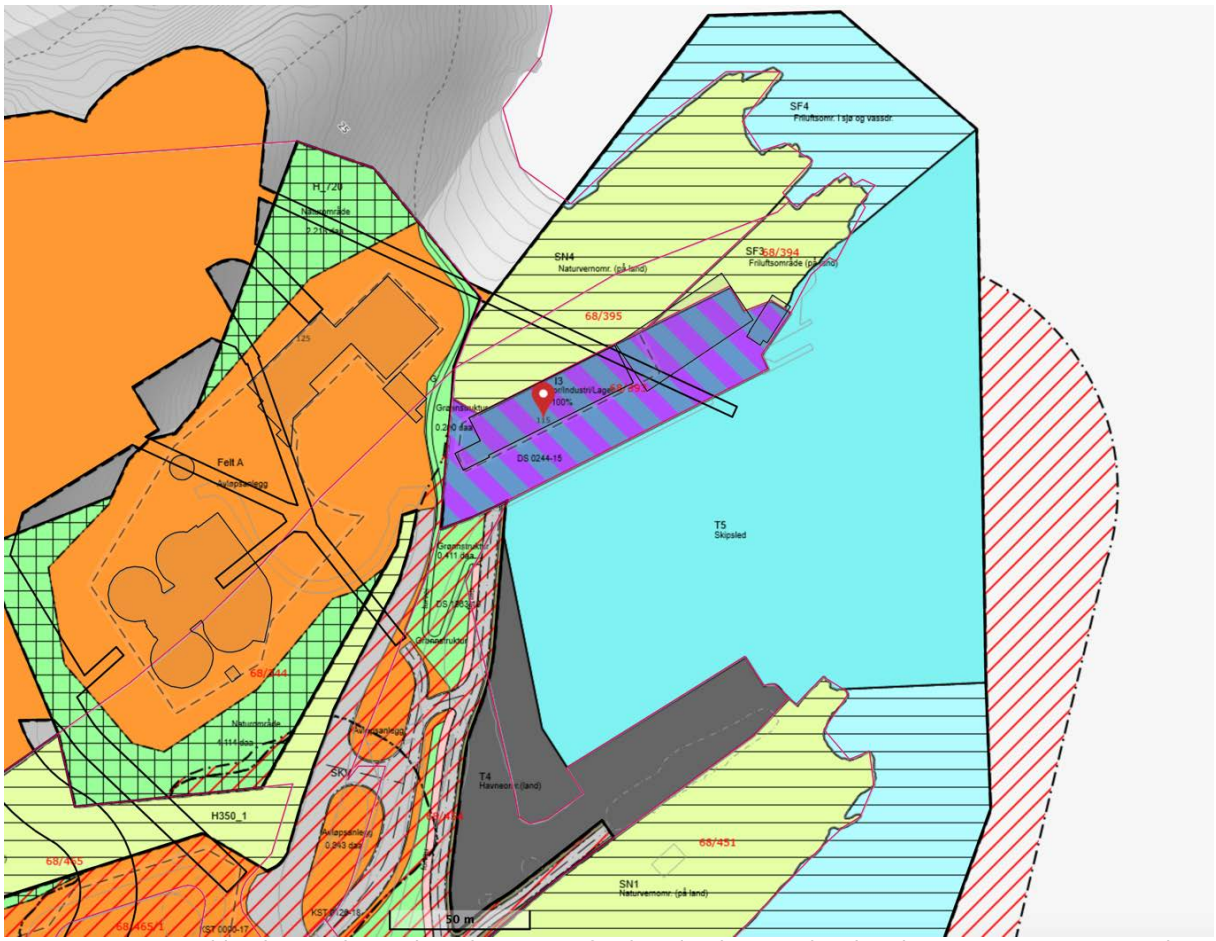


Fig 4: Dagens gjeldende reguleringskart hentet ut fra kartdatabasen til Asker kommune 19.12.2022, hvor eiendommen er avsatt til reguleringsformål kontor/industri/lager. (lilla og blå striper)

1.4 Beskrivelse av planområdet

- Eierforhold

Eiendom 68/393 eies av Bjerkåsholmen Eiendom AS. Eiendommen er på 4115 m^2. Deler av det tilhørende bryggeanlegget (inkludert området for slipp med båtlift) ligger utenfor eiendommen. Denne delen har ikke eget gnr./bnr. Og ligger i areal for sjø. 05.04.2016 ble det gitt ferdigattest for etablering av nytt bølgebryteranlegg for Bjerkåsholmen 115, saksnr: S15/267. Det er i dag regulert kjørevei inn til eiendommen, som vil forbli uendret.

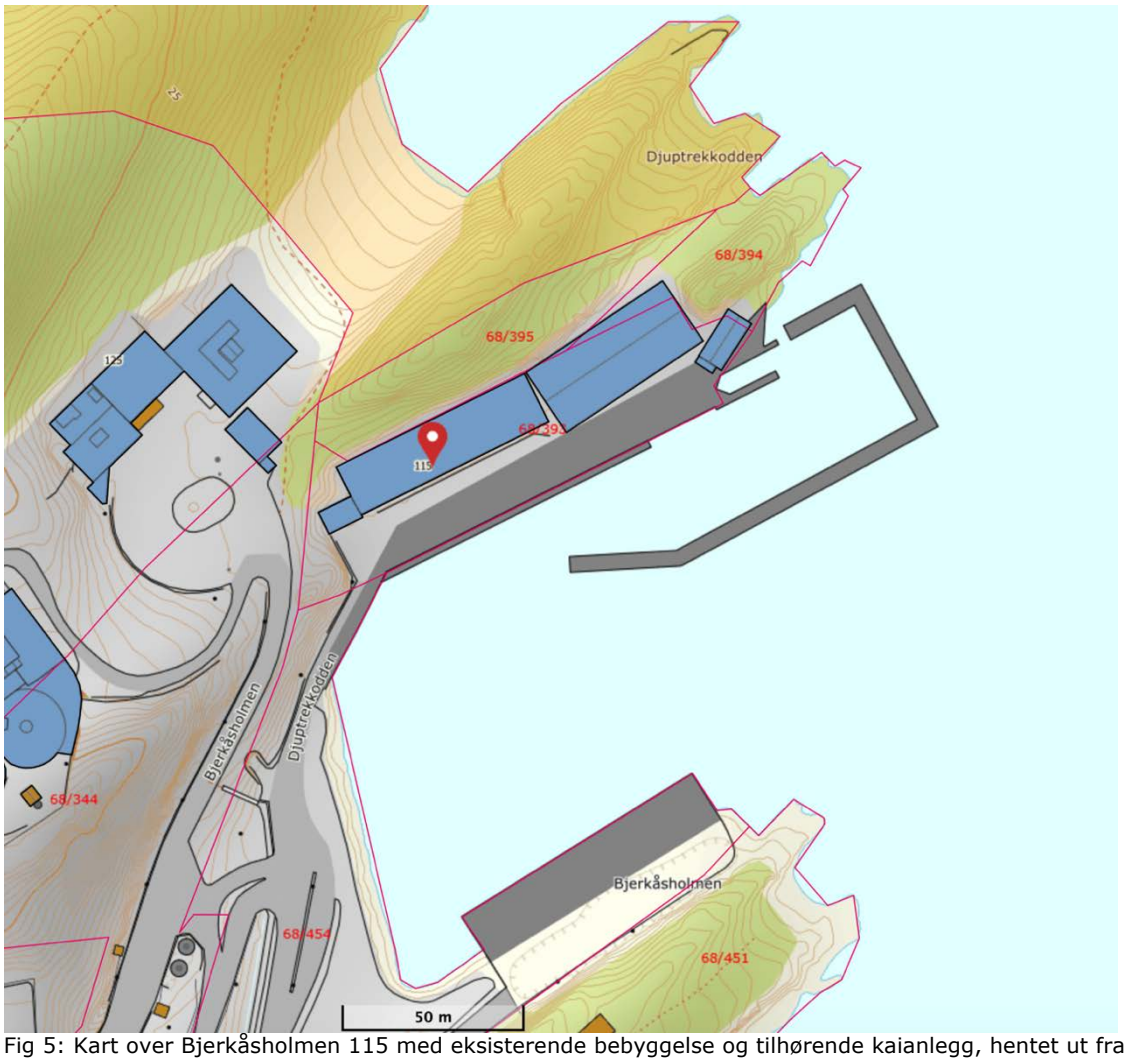


Fig 5: Kart over Bjerkåsholmen 115 med eksisterende bebyggelse og tilhørende kaianlegg, hentet ut fra kartdatabasen til Asker kommune 19.12.2022.

- Avgrensning, tilstøtende arealer

Eiendommene som grenser til planområdet mot nord er avsatt til LNFR (landbruk-, natur-, og friluftsformål samt reindrift) og omfattes av hensynssone H720_2 båndlegging etter lov om naturvern i kommuneplan Asker 2018-2030. Tilgrensende eiendommer mot vest og sør er i kommuneplanen avsatt til industribebyggelse. Eiendommen grenser til sjøen og er sammen med flere andre eiendommer rundt å anse som et større industriområde.

Området nord for planområdet er regulert til friluftsområde og naturvernområde på land gjennom 161D reguleringsplan for Bjerkås næringspark. Mot sør og vest grenser planområdet til et område regulert gjennom områderegulering for utvidelse av VEAS sitt renseanlegg på Bjerkås. Tilgrensende arealer har regulert formål grønnstruktur og turvei som går mellom planområdet og et stort område regulert med formål avløpsanlegg. Det er også regulert kjørevei frem til planområdet gjennom samme områderegulering. Se figur 4.

Nærmeste offentlige kommunikasjon er busstoppet Eternitveien som ligger langs Slemmestadveien 1,25 km sørvest fra planområdet. Fra busstoppet er det bussavganger mot Oslo og Slemmestad hvert 15. minutt på dagtid. Det er opprettet gang- og sykkelvei langs Slemmestadveien.

Nærmeste servicesenter ligger 1 km sørvest: et mindre handelssted med matbutikk, hagebutikk med mer. Rortunet kjøpesenter i Slemmestad ligger 2 km sørover.

- Eksisterende bebyggelse

Planområdet er bebygget med fire bygninger; et kontorbygg, et verkstedsbygg, en lagerhall i plast og et lite verksted. Disse byggene er kledd med plater/trekledning. Under platene/kledningen er det eternittplater. Ved riving/rehabilitering av disse vil eternittplater tas ned og saneres på godkjent måte og til godkjent mottak.

Lengst øst på eiendommen er det et lite verkstedbygg med ukjent opprinnelsesår som er svært nedslitt. Bygningen er over 20 år gammel, men det er ikke funnet noen tillatelse i kommunens arkiv. Vest for det lille verkstedet ligger det i dag en midlertidig plasthall. Den ble oppført i 2002, som et midlertidig tiltak for 3 år, og tillatelsen er derfor utløpt. Ved oppføringen ble plasthallen plassert annerledes enn det som var omsøkt, og bygningens nordøstre hjørne ligger derfor utenfor eiendomsgrensen. Bygningen brukes som verksted og vinteropplag. Den midlertidige hallen består av en lys grå plastduk over en fagverks-stålkonstruksjon. Denne plastduken bærer preg av stor slitasje som følge av vær av vind. Den har også blitt solbleket og har fått stygge fargemerker som følge av at den er gammel og har stått inntil bergveggen i bakkant.

Vest på eiendommen ligger et kontorbygg som henger sammen med et lager- og verkstedbygg, begge fra 1947. Fasadematerialet på deler av eksisterende bebyggelse består av eternittplater som stammer fra Slemmestad sin eternittfabrikk. Kontorbygget er to etasjer høyt, og lager/verkstedet er en og en halv etasje høyt. Foran verkstedbygget er det en rampe som båtene plasseres inntil med akterenden. Slik kan man foreta nødvendige reparasjoner med enkel tilgang opp i båtene uten å bruke stige. Dette er en effektiv og god måte å ha enkel tilgang til flere båter samtidig.

Fig 6 og 7: Kontorbygget til venstre og lager-/ verksted-/ butikklokalet til høyre. Båtene på bildet er oppstilt langs en rampe som gir god og enkel tilgang til båtene når de ligger på land for reparasjon.

Øst på eiendommen ligger en dokk med mobilkran godkjent i 2005. Utenfor dette igjen er eiendommen tilknyttet et bølgebryteranlegg som ble godkjent i 2015. I byggesaken for bølgebryteranlegget ble det gitt midlertidig dispensasjon som gjelder inntil en eventuell endring av bruk eller reguleringsstatusen på eiendommen endres i stor grad.

Den eksisterende bebyggelsen på eiendommen har hvit eller lys grå farge og er utført i forskjellige materialer, som trekledning, plastduk og metallplater. Dette gjør bebyggelsen svært synlig fra sjøen, og den lyse fargen gir økt fjernvirkning enn dersom det hadde vært oppført i mer neddempede toner, noe som er foreslått i ny bebyggelse.

Fig 8: Den grå midlertidige plasthallen står mellom de to verkstedsbyggene. Plasthallen og det lille verkstedbygget med rødt tak planlegges revet og bebyggelsen til venstre for plasthallen beholdes og renoveres.

Fig 9: Eksisterende mobilkran som brukes til å heise båter opp og ned fra vannet. Mobilkranen løfter båter opp fra vannet og flytter dem til ønsket plassering for reparasjon på land. Båter blir enten lagt på bukker på land eller andre liftmaskiner som frakter båtene inn i den midlertidige plasthallen.

- Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet, ifølge Miljøstatus.no.

Fig 10: Eksisterende verkstedbygning. Bygningen står utenfor byggegrensen. Bygningen brukes til å ha en og en båt inne for reparasjon, men er meget slitt og det lekker inn vann, men er en nødvendig ressurs for å reparere mindre båter under tak.

- Naturmangfold

Planområdet grenser til Bjerkås naturreservat. Den midlertidige plasthallen som ligger delvis over eiendomsgrensen ble ført opp før naboeiendommen fikk vernestatus. Naturreservatet ble vernet 27.06.2008 på bakgrunn av sin særegne geologi og botanikk. Lokaliteten har ordoviciske bergartslag og er typelokalitet for deler av Tøyen- og Elnesformasjonen. På Djuptrekkodden som er området nord for Bjerkåsholmen 115 fremgår virkningene av folding, forkastning og overskyvning av bergartslag tydelig. Området har landets største forekomst av ertevikke, artsrik kalkfuruskog i tillegg til alm- og lindeskog av stor botanisk interesse. Ifølge data hentet fra miljødirektoratet, miljøstatus.no, er det registrert noe kalklindeskog. Begrunnet verdi er satt til svært liten lokalitet.

Ved befaring utført av BioFokus 24.03.2020 ble det fastslått at den sørvendte delen av naturreservatet som ligger nærmest bygningsmassen og opp mot åsryggen i stor grad består av rødlistete naturtyper. Kalkfuruskog (VU) iblandet noe kalk-lindeskog (EN) dominerer. Ellers inngår noe åpen grunnlendt kalkmark (EN) og noen moderat sol-eksponerte kalk-bergvegger (NT). Svart skifer (alunskifer) dominerer berggrunnen, og denne fliser opp slik at bergveggene fremstår som lite stabile. På berg og berghyller i skråningene like bak lagerbygningen ble det notert typisk vegetasjon for kambrosilurbergarter i Oslofeltet. Ingen spesielt krevende eller sjeldne arter ble observert. Det har rast en del stein ned mot lagerhall, kontorbygg som må fjernes. Det er i bestemmelsene beskrevet hvordan disse massene tillates fjernet. Det skal etableres plass på egen eiendom med gravemaskin for å fjerne masser for å drenere rundt eksisterende bebyggelse.

Rett vest for planområdet går det en etablert og merket kystkultursti. Denne går mellom VEAS´områder og videre til Sjøstrand. Over naturvernområdet og ned over friluftsområdet mot sjøen går det en opptråkket sti. Denne opptråkkede stien er lett synlig fra den etablerte kystkulturstien langs sjøen og over åsen.

Fig 11: Bilde og kart med turstier i området markert. Gul stiplet markering er turstien langs kysten fra området som går til Vollen sentrum og Slemmestad sentrum. Den røde stiplede streken viser stien til vannet gjennom naturreservatet. Det er flere strender i området, vika i friluftsområdet er derfor ikke spesielt mye brukt.

- Topografi, vegetasjon, solforhold

Området er preget av landskapsrygger med daler mellom som løper fra sør-vest mot nord-øst. Der landskapsryggene møter sjøen dannes det nes. Planområdet ligger på et slikt nes, inntil en bratt fjellvegg mot nord, grensende mot sjøen mot sør. Planområdet er i sin helhet dekket med enten bebyggelse eller asfalt, fordi det har vært benyttet til industri over lengre tid. Det innehar derfor ingen vegetasjon. Naturområdet som grenser mot planområdet mot nord er derimot rikt på vegetasjon, med unntak av arealet som opptas av den midlertidige plasthallen der den ligger over eiendomsgrensen og et lite område rett nord-øst for plasthallen der det fra gammelt av er asfaltert. Kontorbygningen, lager-/verkstedbygningen og vestre del av plasthallen ligger helt inntil den utsprengte bergveggen på nordsiden. Lengst vest ligger kontorbygningen til dels også mot fyllmasser/ veiskråning. Østre del av plasthallen ligger fritt, og terrenget bak hallen er slakere. Planområdet har gode solforhold, med sol fra tidlig morgen til ettermiddagen.

- Trafikkforhold

Planområdet er tilknyttet hovedveien fylkesvei 165 via Eternitveien som er en kommunal vei i veiklasse samlevei (S). Eternitveien fører videre til Bjerkåsholmen som er en privat vei med fartsgrense 50 km/t i veiklasse samlevei (S). Det er regulert adkomstvei helt frem til planområdet.

- Miljøforhold

Planområdet er verken støyutsatt eller utsatt for forurensning. Men eksisterende bebyggelse har enkelte steder asbestholdige fasadematerialer. Ved endring av eksisterende bebyggelse må derfor miljø- og helseskadelige materialer kartlegges særskilt. Planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom (kilde: miljøstatus.no), noe som innebærer at det vil være noe utsatt ved havnivåstigning. På miljøstatus.no er det kartlagt hav og kyst hvor stormflo 200 år viser at eiendommen ikke vil bli utsatt ved havnivåstigning. Selv ved 100 års stormflo vil ikke eiendommen bli utsatt. Eiendommen ligger over havnivå mellom kote 2-3 slik at det er lite sannsynlig at eiendommen vil være utsatt i stor grad av flom. Området ligger innenfor område fra middels sårbarhet til lav sårbarhet for klimaendringer.

- Forhold knyttet til fare og sikkerhet

Planområdets nærhet til VEAS sitt anlegg kan innebære noe økt

eksplosjonsfare. Det bør derfor ikke legges opp til funksjoner som er vanskelig å evakuere, for eksempel grunnet samling av store menneskemengder eller fremkommeligheten til brukergruppen.

1.5 Beskrivelse av planforslaget

Fig 12: Flyfoto/illustrasjonsplan med eksisterende situasjon.

Fig 13: Flyfoto/illustrasjonsplan med ny bebyggelse illustrert. Her er ny bebyggelse trukket bort fra naboeiendommen bak og ligger innenfor egen eiendomsgrense.

1.5.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for videre drift av båtservicen. I tillegg legger planforslaget opp til å bedre ivareta de nærliggende områdene med naturmiljø ved for eksempel å fjerne bebyggelse som ligger inne på områdene for friluftsliv og naturvern. Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, men driften og aktiviteten på området er av en slik karakter at den må ligge nære sjøen.

Planforslaget har lagt til grunn at eksisterende servicetilbud for båter bør forbli i området. Gjennom hensyn til omkringliggende naturmiljø, tilpasning til terreng og valg av fasadematerialer blir det oppgraderte båtserviceanlegget bedre tilpasset sine omgivelser samtidig som det gir rom for ønsket drift på området.

Planområdet utgjør 9,48 dekar. 4,49 dekar av dette arealet er på land eller brygger, resten er sjøarealer. Området er i dag primært benyttet til kontor og industri med tilhørende verksteder og butikkutsalg knyttet til driften av båtservicen. Dagens bruk av bygningene med kontor, industri, lager, verksted og butikklokale vil i hovedsak videreføres gjennom reguleringsplanen. Plasthallen og det lille verkstedbygget som står utenfor byggegrensen ønskes revet og erstattet med ny bebyggelse.

I reguleringsforslaget er eksisterende byggegrense utvidet i retning mot sjøen for å gi rom for at permanente bygg kan føres opp for å tilfredsstille ønsket utvikling og plassbehov. Byggegrensen for de to eksisterende bygningene vest på eiendommen ligger rundt de eksisterende bygningene. Byggegrensen til de to nye bygningene lengst øst på eiendommen er trukket 1 m inn fra eiendomsgrensen mot nord og øst. Dette er for å bedre påvirkningen på naturvernområdet nord for planområdet. Da vil solforholdene i naturvernområdet ikke forringes, og oppføring og vedlikehold av de to nye byggene kan utføres fra egen eiendom. Dette medfører at bebyggelsen utvides noe i retning sør, mot sjøen.

Reguleringsforslaget åpner for at eksisterende bebyggelse som bevares kan bygges om og oppgraderes for å i større grad møte dagens krav til energi, ventilasjon og konstruksjonssikkerhet. Eksisterende verksted-/lagerbygning ønskes bygget om, ved at den rehabiliteres og delvis rives. Målet er å imøtekomme driftens behov for tilstrekkelig høyde til å kunne ta båter inn i verkstedet og jobbe med dem på en forsvarlig måte. Verksted-/lagerbygningen rives utenom sålen og bygges opp igjen og får et flatt tak med samme høyde som den eksisterende kontorbygningen. Det flate taket medfører ikke økt fjernvirkning da gesimshøyden mot sjøen blir tilnærmet lik. Disse bygningene ligger inn mot en utsprengt del av fjellet, og har mye vegetasjon i bakkant. Alle byggearbeider skal skje på egen grunn. Det har rent noe løsmasser fra nabotomt og ned mot grunnmur til eksisterende bebyggelse. Disse løsmassene skal fjernes. Fjerning av disse løsmassene skal skje fra egen grunn der anleggsmaskiner skal plasseres på egen grunn.

Fig 14: Foto med eksisterende bebyggelse. De lyse fasadene er svært synlige i omgivelsene.

Fig 15: Foto med ny bebyggelse illustrert. Nye fasadematerialer og ny bebyggelse harmonerer og passer langt vedre inn i landskapet enn hva eksisterende bebyggelse gjør.

På figur 14 og 15 ser man at eksisterende bebyggelse med sine lyse farger er langt mer fremtredende i landskapet enn den nye bebyggelsen med ny fargepalett. Ved at også eksisterende bygg tillates ombygget og fasadeendret vil man få et helhetlig uttrykk for eiendommen. Dette vil gi området og eiendommen et visuelt løft som vil oppleves som en klar forbedring for brukerne av båtservicen, men også brukerne av sjøen.

Det er ikke ønskelig med allmenn tilgjengelighet inn på området da det kan øke faren for ulykker. Prinsippet om allmenn tilgang til sjøen må i dette tilfellet vike av hensyn til sikkerhet. Det er en godt etablert kystkultursti mellom Veas og Vollen Båtservice som er mye brukt i dag. Samtidig går det en opptråkket sti fra Veas sin parkering og ned mot vannet over naturreservatet til friluftsområdet, og området bak eiendommen er derfor godt tilgjengelig for allmennheten. Se fig. 11 under punkt 1.3, beskrivelse av planområdet. Fylkesmannen ønsker ikke tiltak på

de vernede områdene bak Bjerkåsholmen 115. Vi anser at den eksisterende turstien vil tilfredsstille behovet for å komme til bakenforliggende eiendom på en trygg og fin måte over åsryggen.

Fig 16: Bjerkåsholmen 115. Eksisterende bebyggelse sett fra sjøen.

Fig 17: Bjerkåsholmen 115. Ny bebyggelse sett fra sjøen.

Den nye bebyggelsen på nord-østre del av eiendommen er utformet med flate tak med en fargepalett som tar opp farger og toner fra den omkringliggende naturen. Slik vil bebyggelsen underordne seg landskapet både i form og farge. Den planlagte bebyggelsen vil både gi en klart forbedret brukbarhet, men vil også fremstå som mer ryddig og uttrykke kvalitet og varighet i langt større grad enn det som er situasjonen i dag. Det er i illustrasjonsforslaget vist ny bebyggelse med blandede materialer og god tilpasning med tanke på høyder i terrenget rundt (se punkt. 1.4.7-estetikk, tilpasning og landskapsanalyse). De fleste av kundene kommer sjøveien og den nye bebyggelsen lengst øst på eiendommen nærmest sjøen vil kunne inneholde kundemottak og kontorer. Da slipper kundene å bevege seg helt inn på eiendommen, og kan heller vente på bryggekanten mens båten blir reparert. En stor andel av kundene er innom båtservicen i korte perioder. Mange av båtene kan repareres på vann i

bryggeanlegget, noe som ikke krever at de må tas opp på land. Ytterst på bryggen er en solfylt sitteplass for ventende kunder. Arealer på takterrassen anses tilstrekkelig som uteoppholdsareal.

Eksisterende kontorbygg vest på eiendommen forblir kontor og garderobe for ansatte. Bygningen rommer i dag renovasjon i 1. etasje, og vil fortsette å romme dette. Ved siden av det eksisterende kontorbygget ligger i dag en bygning med verksted. Dette bygget har en pulttakskonstruksjon i betong. Vinkelen på pulttaket er 15 grader, hvor det laveste punktet er mot nord og det høyeste mot bryggeanlegget i sør, som gjør at bygget blir dårlig utnyttet. Det er ønskelig at taket skal heves i bakkant for en mer effektiv utnyttelse. Å heve taket vil ikke påvirke fjernvirkningen fra sjøen i nevneverdig grad. Planforslaget åpner for at gesimsen blir som på det eksisterende kontorbygget, dette blant annet for å imøtekomme nye standarder og tekniske krav i forbindelse med ombygging. Se vedlagte snitt i illustrasjonsheftet. Foran bebyggelsen skal man som før kunne plassere båter som skal repareres ved en rampe før de settes på sjøen igjen med mobilkranen.

1.5.1.1 Illustrasjonsplan

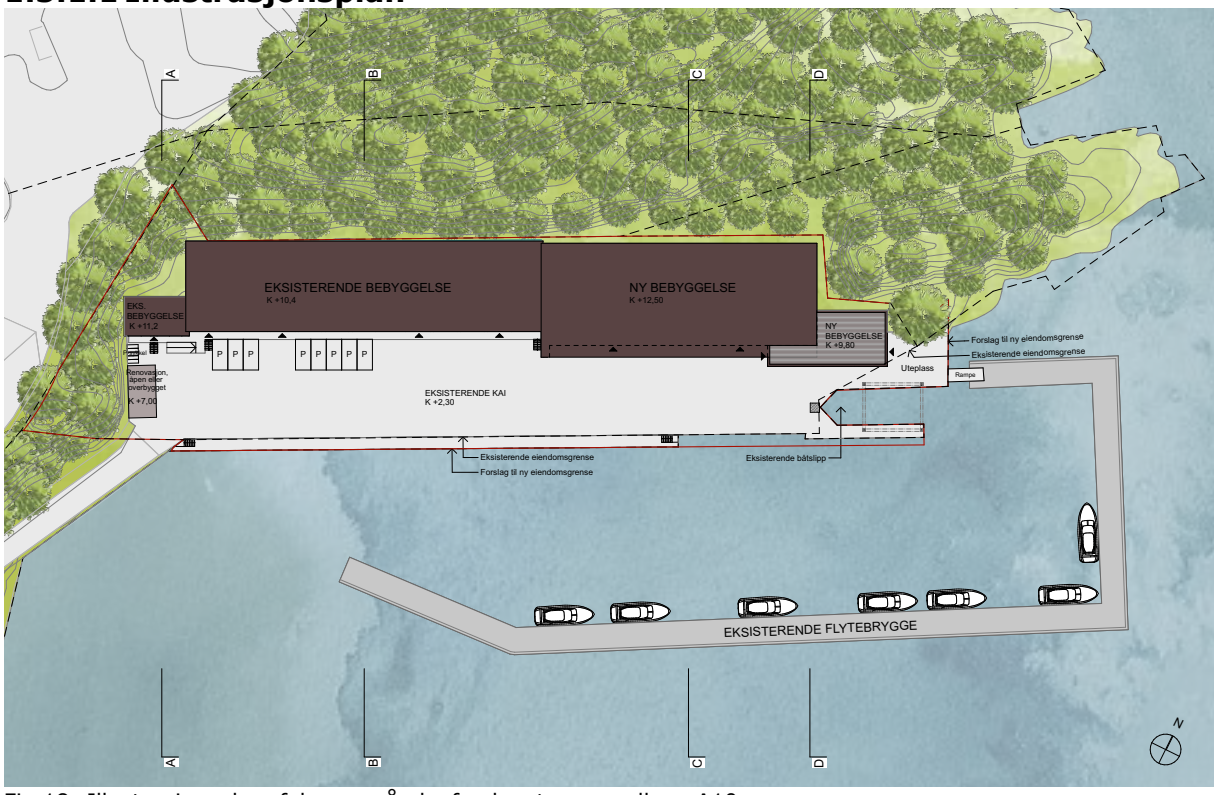


Fig 18: Illustrasjonsplan, følger også planforslaget som vedlegg A10.

Illustrasjonsplanen viser en mulig utbygging på eiendommen innenfor planforslagets rammer. Deler av det eksisterende kaianlegget ligger utenfor dagens eiendomsgrenser mot sjøen. Det foreslås en endring av eiendomsgrensen i den nord-østre delen slik at eiendoms- og formålsgrense blir sammenfallende. Denne er sendt inn søknad til kommunen hvor det blir gjennomført en oppmålingsforretning 20.03.2023. Tilsvarende foreslås det at den ytre delen av kaiområdet mot sør innlemmes i eiendommen med ny grense mot sjøen. Dette vil medføre en økning av arealet på eiendommen fra 4115 m^2 til ca. 4480 m^2. Grensene mot landskapsvern- og friluftsområdene endres ikke.

1.5.2 Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv)

Arealformål innen planområdet avsettes til:

4,45	daa kontor/industri
4,99	daa småbåthavn
0,04	daa renovasjon

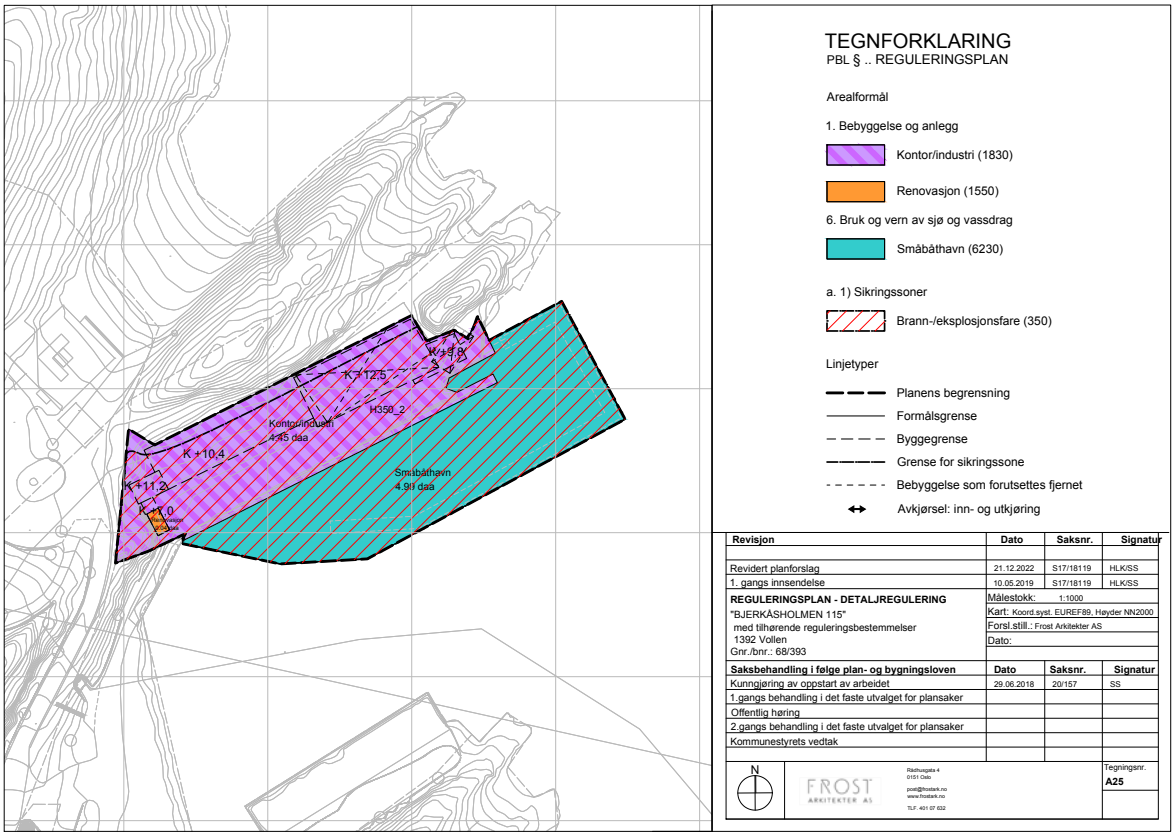


Fig 19: Foreslått plankart for Bjerkåsholmen 115.

Eksisterende eiendom er på 4115 m^2, men vil bli utvidet for å innlemme alt av kaianlegg på land. Ny eiendom vil da bli ca. 4480 m^2. Eksisterende gjeldende regulering tillater en utnyttelse med TU på 100 % og en maks høyde på bebyggelse til kote 16. Forslagstiller mener det er hensiktsmessig å regulere eiendommen med fastsatte gesimshøyder, byggegrenser og %-BYA.
Dette vil sikre utforming i henhold til viste illustrasjoner og tilpasninger til omkringliggende omgivelser. Reguleringsforslaget med vist illustrasjonsprosjekt, legger opp til maksimal BYA 42 % gjennom reguleringsbestemmelsene. Arealet innenfor byggegrensen utgjør totalt 46,7 % av ny eiendom slik at ny bebyggelsen ikke kan fylle byggegrensen fullstendig. Dette gir mulighet for å velge mellom forskjellige konstruksjonsprinsipper i detaljprosjektfasen og tar inn over seg mulige økte energikrav i teknisk forskrift i fremtiden, samt sikrer at toleranser for måleavvik ved plassering av bygning ikke medfører behov for dispensasjon. Toleransene er gitt gjennom veilederen «Grad av utnytting H-2300 B» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Trapper og ramper som skal sikre adkomst til bebyggelse medregnes ikke med i %-BYA, og kan plasseres utenfor byggegrense. Dette er fordi ramper og trapper er essensielt for hensiktsmessig drift, da det gjør det enkelt å få tilgang til

båtene. Man kan vanskelig forutse hva som vil være hensiktsmessig plassering av rampe lenger frem i tid. Parkering for bil og sykkel på terreng regnes heller ikke med i BYA. Renovasjonsbygg og eventuell overbygget sykkelparkering medregnes ikke i BYA, men må plasseres innenfor byggegrense rundt område avsatt til renovasjon.

Beregnet BRA i skisseprosjektet er 4192,5 m^2 BRA inkludert fiktive plan og parkering iht. beregning av BRA i veilederen «Grad av utnytting H-2300 B», utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I tillegg kommer renovasjonsområde med kontainere. Disse krever ofte god romhøyde som medfører et fiktivt plan som normalt må medregnes i eiendommens BRA. Fiktive plan skal ikke medregnes i BYA, BRA.

Arealet i sjøen endres fra formål skipsled til småbåthavn. Dette er i større grad i samsvar med regulert formål i kommuneplanen. Ettersom driften medfører at båter må fortøyes før de kan repareres endres formålet til småbåthavn som sikrer at båter kan ligge fortøyet. Det er også ønskelig å kunne legge til rette for ladestasjon for el-båt for båter som kommer inn for reparasjon. Dette fordi el-båter antas å bli langt mer vanlig de nærmeste årene, i takt med bedre teknologi og befolkningens ønske om å leve mer miljøvennlig.

1.5.3 Atkomst og trafikkløsninger

Eksisterende kjørevei inn til eiendommen vil ikke bli endret fra dagens situasjon. Det er ikke forventet økt trafikk til området som følge av planforslaget. Parkering på eiendommen er lagt foran det eksisterende verksted-/lagerbygget for å minske bilkjøring langt inn på eiendommen. Fotgjengere kan bevege seg over eiendommen langs eksisterende rampe eller på bryggepromenaden som ligger et nivå lavere enn det asfalterte dekket. Renovasjon er plassert i et rom i bygningen lengst vest på eiendommen. I tillegg er det satt av et område med arealformål renovasjon vest for innkjøringen til eiendommen. Å ha renovasjon nær innkjøringen er hensiktsmessig for å minske trafikk inn på området. Biler skal i utgangspunktet ikke videre inn på området fra parkeringen, med unntak av varelevering og kjøretøy nødvendig ved flytting av båter. Ved flytting av de store båtene stenges området midlertidig for å minske faren for ulykker.

Fig 20: Bjerkåsholmen 115 sett fra vest. Eksisterende situasjon

Fig 21: Bjerkåsholmen 115 sett fra vest. Ny situasjon. Bilparkering er tenkt rett innenfor innkjøringen med mulighet for å snu. Man kan enten gå langs bebyggelsen på en rampe eller langs vannet på en brygge.

1.5.4 Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad, parkering mv)

Når byggegrenser og eiendomsgrenser endres vil eiendommen få en annen utnyttelse enn dagens situasjon. Ny bebyggelse rommer i hovedsak den samme funksjonen som eksisterende, men med noe utvidet areal. Eiendomsgrensene justeres i planområdets østre del slik at de følger formålsgrensen. Kaianlegget utvides noe øst for det nye kontorbygget, dette blir en del av den utvidede eiendommen. Dette sikrer et oppholdssted adskilt fra selve driften og er tiltenkt som utendørs pausested for de som jobber der samt utendørs oppholdssone for ventende kunder.

Dagens bebyggelses høyder har blitt kontrollmålt av OMS oppmåling i 2022. Eksisterende kontordel har gesimshøyde på kote 11,2 m.o.h og eksisterende

verksted/lager har gesimshøyde på kote 9,9 m.o.h. For kontordelen tillates det en gesimshøyde med kote 11,2 m.o.h.og for verksted/lager 10,4 m.o.h. Dette er for å oppgradere bygningens tekniske standard med hensyn på energikrav, ventilasjon og konstruksjons-sikkerhet. Den eksisterende plasthallen har gesimshøyde på kote på 8,6 m.o.h og mønehøyde på 11,9 m.o.h. Ny bebyggelse tillates med gesimshøyde med kotehøyde 12,5 m.o.h. Dette er en økning på 60 cm i forhold til eksisterende mønehøyde, men 3,5 m lavere enn hva eksisterende regulering tillater. Eksisterende verkstedsbygg har en gesimshøyde med kote 7,4 m.o.h og mønehøyde med kote 9,1 m.o.h. Ny kontorbebyggelse, som erstatter dette verkstedsbygget, tillates med gesimshøyde med 9,8 m.o.h. Eventuell overbygging over renovasjonsområdet tillates 7,0 m.o.h. Tillatte høyder er påført på plankartet innenfor de ulike byggegrensene.

Se vedlagt snitt i illustrasjonshefte hvor høyder er vist med forslag til ny bebyggelse. Det er det høy og tett vegetasjon på kollen bak eiendommen i nord. Landskapet i bakkant vil dermed være høyere og man vil med det illustrerte tiltaket ikke bryte landskapshorisonten med ny bebyggelse.

I henhold til Asker kommune sin kommende parkeringsnorm kreves det 4 p-plasser for kontor og 7 p-plasser for industri/lage. For sykkelparkerinsgsplasser kreves det 5 for kontor og 11 for industri og lager. Parkeringsdekningen er bestemt etter arealbruk innenfor formålet industri/lager hvor det kreves 0,3-1 plass pr. 100 m^2 BRA for bil og min 0,5 sykkelplass pr. 100 m^2 BRA. Skisseprosjektet er illustrert med 470 m^2 BRA kontor og 2260 m^2 gulvareal industri/verksted/lager som grunnlag for parkeringsdekning (det er ikke medberegnet fiktive plan der det er stor takhøyde). Dette gir et uforholdsmessig høyt parkeringskrav og det foreslås i reguleringsforslaget at parkeringsdekningen settes lavt, tilpasset den faktiske bruken. Det faktiske behovet for parkeringsplasser er mye lavere enn det kommunen sin parkeringsnorm legger opp til. Det skal ikke settes opp garasjeanlegg, og all parkering vil avsettes på terreng. Se vedlagt illustrasjonsplan hvor parkeringsarealer er avsatt. Driften har i dag 6 faste kontorplasser. På det meste er det 11 ansatte i sesong. Gjester og kunder kommer oftest via sjøveien, men det kan være behov for noen gjesteplasser på terreng. Det foreslås at det avsettes totalt 10 sykkelparkeringsplasser og 8 biloppstillingsplasser på terreng, hvorav 6 biloppstillingsplasser er til de ansatte og 2 biloppstillingsplasser er til gjester, en tiltenkt HCP samt el-bil ladermuligheter. Driften av båtservicen er plasskrevende i forhold til antall ansatte og i tillegg kommer de besøkende hovedsakelig med egen båt vannveien. På bakgrunn av dette mener forslagsstiller at antall parkeringsplasser kan reduseres kraftig fra kommunens parkeringsnorm. Med den nye permanente hallen så vil det være betydelig bedre muligheter for å ha service og vedlikehold/reparasjoner av båtene inne i hallen enn hva dagens situasjon er. Båter vil kunne flyttes ut og inn av den permanente hallen. Og ut ved behov til rampen dersom dette er ønske uten at de skal plasseres på en avsatt p-plass for bil.

1.5.5 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer

Eiendommen består hovedsakelig i dag av asfaltert dekke eller bebygde arealer og har ingen områder med grønne flater. Dette er en eiendom som over lang tid har vært benyttet til industri med båtverksted, som vil videreføres gjennom reguleringsforslaget. På kaiområdet øst for den nye bebyggelsen er det avsatt plass til å kunne oppholde seg. Dette området ligger nordøst i planområdet ved

grensen mot friluftsområdet, og er en solfylt plass. På fine dager er dette et godt egnet område for å kunne oppholde seg ytterst på kaianlegget mens man venter på at båten skal settes ut eller bli reparert. Dette er også er fint sted for de som jobber her å oppholde seg i lunsjpausen. Illustrasjonsprosjektet har også en takterrasse på den nye kontordelen.

Fig 22: Bjerkåsholmen 115, med nytt kontorbygg med takterrasse og uteoppholdsområde på kaia.

1.5.6 Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold, landskap)

Det er ingen kulturminner i planområdet eller på eksisterende bebyggelse på eiendommen. Det er heller ikke naturmangfold inne på eiendommen, men eiendommen grenser til et naturvernområde i nord. I dag står eksisterende plasthall delvis inne på det vernede området, og et lite areal bak hallen er asfaltert fra lang tid tilbake. Når den eksisterende plasthallen rives vil asfalt og løsmasser også kunne fjernes slik at kalkgrunnen blir eksponert. Statsforvalteren er positiv til at eksisterende plasthall rives og at ny bebyggelse holdes borte fra det vernede området. For å kunne rive eksisterende bebyggelse så vil man ha anleggsmaskiner inne på egen tomt. Eksisterende plasthall står inne på naboeiendom, slik at der vil man måtte bevege seg for å kunne ta ned plasthallen, men det er ikke tillatt med anleggsmaskiner inn på naboeiendom.

Det foreligger naturfaglig uttalelse fra BioFokus datert 27.03.2020. Det ble foretatt befaring for å kartlegge spesielle naturverdier i det tilgrensende naturvernområdet, og konkludert med tre hensyn som kan tas. Det er å unngå at den nye bygningen blir høyere i forhold til dagens gesimshøyde for å unngå økt nedskygging av de rødlistete naturtypene innenfor naturreservatet. Det er å unngå aktivitet, eller annen bruk og slitasje, på vegetert/ naturlig mark/ terreng innenfor grensene for naturreservatet i forbindelse med byggingen. Og å unngå/ begrense avrenning og støvflukt inn i naturreservatet under bygging.

Med ny byggegrense sikres det at bebyggelsen plasseres en meter fra eiendomsgrensen til naturreservatet i nord. En meter er alminnelig plass avsatt til marksikring ved ny bebyggelse, og sikrer også at man får gjennomført vedlikehold fra egen eiendom. Dermed unngår man aktivitet, bruk og slitasje innenfor grensene til naturreservatet ved oppføring og vedlikehold av de to nye

bygningene.

Bebyggelsen vil fungere som en barriere mellom industridriften og naturreservatet. Dermed blir naturen nordvest for industriområdet skjermet mot industriområdet og eventuell støy og støv. For å unngå støvflukt under bygging vil det settes opp byggegjerde med presenning mot naturreservatet. Dette sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Avrenning til naturreservatet vil i liten grad være problematisk. Dette fordi planområdet og den tilgrensende delen av naturreservatet heller mot sørøst. Det vil i større grad være tilfelle at det blir avrenning fra naturreservatet ned til planområdet grunnet terrengets helning.

Fig. 23: Bebyggelsen sett fra vest, hvor man ser at det er mange høye trær på nordsiden av den eksisterende bebyggelsen.

Solstudier utført for vårjevndøgn og sommersolverv viser planforslagets påvirkning på solforhold i naturreservatet nordvest for eiendommen. Solstudiene følger som vedlegg A20-A23. Heving av taket på eksisterende verksted/ lagerbygning gir litt økt skygge på nordvestsiden av bygningen. Akkurat dette området langs veggen på den eksisterende verksted-/lagerbygningen svært overgrodd av gran- og bjørketrær og derfor ikke spesielt soleksponert den dag i dag. Den nye lagerhallen som erstatter eksisterende plasthall gir mindre skyggevirkning enn den eksisterende plasthallen, selv om den har en gesimshøyde som er ca 0,6 m høyere enn eksisterende plasthalls møne. Dette er fordi den nye hallen plasseres en meter inn på eiendommen, mens den eksisterende plasthallen lå delvis over eiendomsgrensen. Skyggevirkningen fra bygningen lengst nordøst forbedres med ny bebyggelse, da ny bebyggelse plasseres 2,8 m lenger mot sørvest. Planforslaget gir dermed noe mer skyggevirkning enkelte steder, og mindre skyggevirkning andre steder. Den økte skyggevirkningen på naboeiendommen kommer på en del av terrenget hvor det grunnet eksisterende vegetasjon allerede er mye skygge.

Landskapsanalyse: I forbindelse med planforslaget er det utarbeidet en landskapsanalyse. Se punkt 2 under analyser og utredninger.

1.5.7 Estetikk og terrengtilpasning

Materialpalett: Den nye bebyggelsen skal ha en fargepalett som tar opp i seg de naturlige fargene i omgivelsene rundt eiendommen. Det er foreslått typiske naturfarger som svart, brun og grå blandet med bruk av glassflater og mulig spileverk. Det er laget en designmal som er knyttet til reguleringsbestemmelsene, som sikrer intensjonene i utformingen til byggesak. I og med at eiendommen ligger ved vannet og vil sees fra sjøen er det viktig at man benytter materialer og overflater med redusert refleksjonsfaktor. Illustrasjonene viser hvordan eksisterende og ny bebyggelse kan bli seende ut opp mot hverandre og da ser man tydelig at eksisterende situasjon med de lyse fargene er mer dominerende i landskapet enn det som er foreslått i illustrasjonsprosjektet. Det er valgt en variasjon av fasadeplater, betong og stående/liggende trekledning. Vinduer og dører med glass vil ha en refleksjonshemmende film som hindrer at refleksjonen blir for stor når solen skinner mot bebyggelsen. Når driften er stengt kan noe lys gjennom bebyggelsen være fint ved at man har portlemmer med spileverk som kan trekkes for vinduene.

Terrengtilpasning: Bjerkåsholmen 115 er en relativt flat tomt. Driften av båtservicen er avhengig av at man kjører rett inn fra bakkeplan. Det vil ikke være behov for store terrengjusteringer da eiendommen er relativt flat. Bebyggelsen ligger lavere enn terrenget bak slik at man ikke bryter landskapshorisonten. Slik vil bebyggelsen i planområdet harmonere godt med sine omgivelser og samtidig være mindre dominerende sett fra sjøen.

Grunnforhold skal undersøkes i forbindelse med byggesøknad, se punkt 2 under grunnundersøkelser. Slike grunnundersøkelser vil bli gjort før oppstart av byggearbeidene. Dette er ivaretatt i de foreslåtte planbestemmelsene.

Overvannshåndtering: Vannets kretsløp er naturens system for sirkulasjon av vann. Kretsløpet innebærer at havvann fordampes og deretter føres inn over land og kondenseres som nedbør. Nedbøren kan enten infilteres i grunnen og videre til grunnvannet eller renne på overflaten. Vannet er alltid på vei til det laveste nivået og sjøen. Grunnvannet beveger seg svært sakte og finner til slutt veien ut i innsjøer, elver og bekker. Overflatevannet renner på overflaten og samles i innsjøer, elver og bekker som fører vannet ut i sjøen. Hovedaspektet ved overvannshåndtering er å hindre at vannet skader bygninger, eiendom og omgivelsene på dets vei gjennom kretsløpet.

For håndtering av overvann benyttes ofte en tretrinnsstrategi der man først skal infiltrere små nedbørsmengder, deretter fordrøye og forsinke større nedbørsmengder og til sist lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser.

Planområdet er den lavest liggende eiendommen i et område med landskapsrygger med daler mellom. Dette innebærer at overvann ikke vil ledes videre til andre eiendommer fra planområdet, men at en del overvann naturlig vil ledes fra naboeiendommen ned til planområdet. Dette vil være tilfellet når høyereliggende eiendommer ikke tilstrekkelig klarer å fordrøye nedbør. Eiendommen ligger inntil en landskapsrygg og grenser mot sjøen. Dermed er eiendommen den siste som vannet skal forsere på veien mot sjøen. Eiendommen består av harde flater i dag og vil bestå av harde flater i fremtiden, fordi driften er avhengig av dette når tunge båter og maskiner flyttes rundt. Infiltrering er

derfor ikke et alternativ og heler ikke ansett som nødvendig i denne situasjonen. Å fordrøye overvannet når sjøen er så nær og eiendommen består av harde flater vil ha liten effekt. Det tryggeste er dermed å skape sikre flomveier som leder vannet til sjøen så enkelt som mulig, for å unngå at vann samler seg og gir skader på bygg eller eroderer natur.

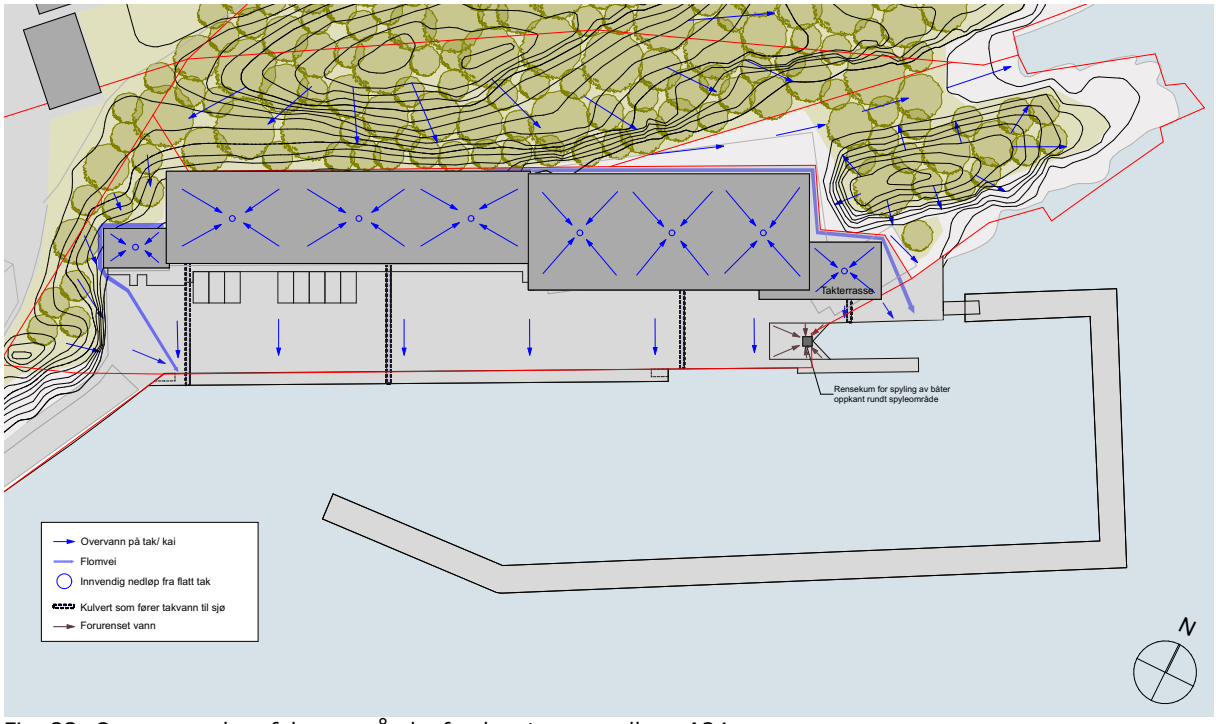


Fig. 23: Overvannsplan, følger også planforslaget som vedlegg A24.

Den nye bebyggelsen er planlagt med kompakte flate tak med innvendige nedløp. Under byggene vil det graves ut og fylles med pukk. Takvannet føres gjennom innvendige nedløp til dette området under bygningene og videre via kulverter ut i sjøen. Overvann fra kaia ledes mot sjøen på sør- og østsiden. Det etableres en sikker flomvei for vann som kommer fra de bakenforliggende eiendommene, både på sørvestsiden og nordøstsiden. Driften medfører ikke forurensning med unntak av spyling av båter, som utføres ved en rensekum hvor slam blir liggende igjen i et filter og ferdig renset vann renner ut i sjøen. Rundt denne kummen vil det være fall slik at vann i området rundt kummen vil renne ned og renses i kummen før det går ut i sjøen. Fallområdet vil avgrenses av en oppkant som gjør at overvannet ledes rundt. Verkstedhallene gjør også at eventuelle forurensende prosesser kan skjermes mot overvann.

1.5.8 Universell utforming

Eiendommen er i hovedsak flat, og det legges opp til universell utforming for alle kontorplasser og steder kunder vil ferdes. Arbeidet på verkstedet vil ikke nødvendigvis kunne utføres av alle uansett funksjonsgrad, men alle vil ha likestilt inngang i bygningene. Det anlegges rampe opp til platået foran de eksisterende bygningene som brukes til å reparere båter utendørs på land, og som også leder inn i de eksisterende bygningene.

1.5.9 Rekkefølgekrav

Det stilles rekkefølgekrav i bestemmelsene om utomhusplan og redegjørelse for håndtering av overvann ved søknad om rammetillatelse. I tillegg stilles det krav

om grunnundersøkelser før søknad om igangsettingstillatelse.

2 Analyser og utredninger

Ved oppstart av planarbeidet ble det fastsatt behov for landskapsanalyse og undersøkelse av grunnforholdene for endringer på eiendommen.

- Landskapsanalyse: Det er utarbeidet en landskapsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Se vedlegg nr. 8. Konklusjonen til landskapsanalysen er som følgende: Landskapsområdets særpreg forringes ikke som følge av den planlagte bebyggelsen. Området har særpregende landskapsformasjoner og planområdet grenser til en slik formasjon. Fordi den planlagte bebyggelsen vil være lavere enn landskapsformasjonen, vil bebyggelsen ikke bryte silhuetten til landskapet og vegetasjonen. Planområdet er i dag et industriområde uten vegetasjon hvor alle flater er enten harde eller bebygget. En videreføring av industriområdet vil derfor ikke forringe grøntstrukturen i området. Industri- og næringsbebyggelsen i området er strukturert langs landskapsryggene. De avlange bygningsvolumene er plassert med langsidene langs skråningene i terrenget, på de flate områdene i landskapsdalene. Denne strukturen videreføres i den planlagte bebyggelsen. Bebyggelsen er foreslått med en material- og fargepalett som harmonerer med den omkringliggende naturens farger, slik som grå og brun. Dette gjør at bebyggelsen vil stikke seg mindre ut fra det omkringliggende naturlandskapet enn hva eksisterende bebyggelse gjør. Det vil velges materialer med lav grad av refleksjon, slik at bygningene ikke genererer sjenerende lysrefleksjon. Den nye bebyggelsen vil derfor medføre redusert fjernvirkning i forhold til dagens situasjon.
- Grunnundersøkelser: Undersøkelse av grunnforhold har vist seg krevende å gjennomføre i forbindelse med planarbeidet. Etter vurdering fra utførende firma av grunnundersøkelsene ble det anbefalt å avvente med grunnundersøkelser til området var tilgjengelig for en god og grundig undersøkelse. Den eksisterende plasthallen er fylt med opplagrede båter. Det lar seg ikke gjøre å flytte disse båtene på tiltenkt undersøkelsestidspunkt i forkant av innsendelse av planforslaget, men det settes som en forutsetning i forbindelse med byggesak. Eiendommen består i dag av asfaltert dekke på fjell. Eksisterende bebyggelse som skal rives står på dette asfalterte dekket. Når ny bebyggelse skal føres opp må den fundamenteres og da vil det foretas nødvendige grunnundersøkelser som vil redegjøres for ved søknad om rammetillatelse. Dersom det gjøres funn av masser som skal spesialbehandles skal det etableres en tiltaksplan for håndtering av disse massene. Tiltaksplan for forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes av Asker kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Slik sikrer man at grunnundersøkelser av området blir ivaretatt.
- Naturfaglig uttalelse: Det foreligger naturfaglig uttalelse fra BioFokus, se vedlegg nr. 9. Uttalelsen konkluderte med tre hensyn som kan tas. Det var å unngå at den nye bygningen blir høyere i forhold til dagens gesimshøyde for å unngå økt nedskygging av de rødlistete naturtypene innenfor naturreservatet. I tillegg å unngå aktivitet, eller annen bruk og slitasje, på vegetert/ naturlig mark/ terreng innenfor grensene for naturreservatet i forbindelse med byggingen. Og å unngå/ begrense avrenning og støvflukt inn i naturreservatet under bygging.

3 Konsekvenser

- *Estetiske og miljømessige konsekvenser:* Ved å legge til rette for at driften kan holde til ved samme sted og ikke måtte flyttes belaster man miljøet mindre enn ved en eventuell relokalisering av båtservicedriften. Det å beholde lokasjonen er viktig for tilbudet til fritidsbåtmiljøet i indre Oslofjord. Å ha mulighet til å reparere båten i nærheten av der man ferdes på sjøen er mer miljøvennlig enn å måtte dra langt feks med bil og henger.
  Å flytte eksisterende plasthall ut av naturvernsområdet er en estetisk gevinst samtidig som naturmiljøet rundt eiendommen bedres. Valg av materialer og farger i fasaden vil være med på å øke verdien av området og dempe fjernvirkning fra sjøen. En negativ konsekvens er at under riving og rehabilitering vil man jobbe tett mot og delvis inne på naturvernområdet. Naturvernområdet må skånes så mye som mulig under rivingen av den eksisterende bebyggelsen og oppføringen og rehabiliteringen av bebyggelsen. Driften medfører ikke forurensning med unntak av spyling av båter, som utføres ved en rensekum hvor slam blir liggende igjen i et filter. Rundt denne kummen vil det være fall slik at vann i området rundt kummen vil renne ned og renses i kummen. Fallområdet vil avgrenses av en oppkant som gjør at overvannet ledes rundt. Rensekummen plasseres ved slippen der båter heises opp av og ned i vannet og spyles før de tas videre inn på området.
- *Universell utforming og tilgjengelighet for alle:* Ny bebyggelse vil ivareta hensynet med tanke på krav til universell utforming.
- *Energi og klima:* Ny bebyggelse vil være langt mer energieffektiv enn eksisterende bebyggelse, og i tillegg vil eksisterende bebyggelse oppgraderes. Dette vil bidra til langt mindre energibruk på f.eks. oppvarming i forbindelse med driften. I tillegg åpner forslaget for lading av el-båter som vil bidra til å tilrettelegge for en langt mer bærekraftig fritidsbåtflåte i Oslofjorden.

3.1 Konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

3.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse som underlag for reguleringsendringen (se vedlagt ROS-analyse, med dato 15.04.2019). Av sannsynlige forhold som medfører alvorlige konsekvenser (rød fargekoding) er følgende beskrevet for den eksisterende situasjonen:
Nærheten til sjøen medfører fare for drukning og ulykker for gående på kaianlegget. Det er i dag eksisterende turstier som går utenfor området. Disse turstiene knyttes ikke til planområdet. Det er ikke lagt opp til blandet bruk av industri og rekreasjon da dette potensielt kan øke fare for ulykker. Ulykker ved arbeider i forbindelse med bygging kan oppstå og det er derfor krav til god sikring av byggeplass. Det må opprettes en SHA-plan ihht. byggherreforskriften før oppstart av bygging. Bruk av mobilkran kan innebære risiko, men det er bedriften har allerede etablerte rutiner for bruk av mobilkran som minimerer risikoen for ulykker.

Av forhold med mindre sannsynlighet og noe mindre alvorlige konsekvenser (gul fargekode) er følgende punkter nevnt i forhold til fare for sikkerhet: Eiendommen er kategorisert som moderat til lav faregrad med tanke på radon. Enkle tiltak vil gjøres på eksisterende bebyggelse som ventilasjon og tetting. Ved oppføring av ny bebyggelse kan det legges en radonduk. Radonsikring er også ivaretatt gjennom teknisk forskrift hvor det stilles krav til radonsikring i alle nybygg. Planområdet er vindutsatt, nedbørutsatt og det er relativt stor fare for hendelser med styrtregn.
Eiendommen består i hovedsak i dag av asfaltert dekke og bebyggelse. Ved styrtregn og nedbør vil overvann ledes naturlig ned i sjøen. Det er ingen bekker eller elver knyttet til eller i nærheten av eiendommen. Eiendommen vil ikke bli et ansamlingssted for vann.
Det etableres en rensekum hvor slam og eventuelle avfallsstoffer blir liggende igjen i et filter når båtene spyles før de tas opp på land for opplag eller reparasjon. Rundt denne kummen vil det være fall slik at vann i området rundt kummen vil renne ned og renses i kummen. Fallområdet vil avgrenses av en oppkant som gjør at overvannet ledes rundt og hindrer at avfallstoffer havner i sjøen. Rensekummen plasseres ved slippen der båter heises opp og ned i vannet. For å hindre kloakkutslipp tas båter ikke imot med full septiktank. Det finnes tømmestasjoner i nærmiljøet som kan benyttes ved behov.
Eiendommen nord for planområdet er et naturvernområde og under bygging må det tillates at man har oppført stillas for riving av eksisterende bebyggelse og endringer på eksisterende bebyggelse inne på Bjerkåsholmen 115. Naturreservatet skal i størst mulig grad skånes under dette arbeidet.

Se for øvrig ROS-analysen (vedlegg 6) for ytterligere punkter med lav sannsynlighet og/eller ubetydelige konsekvenser (grønn fargekoding).

4 Medvirkning

4.1 Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 29.06.2018 i Budstikka. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev av 27.06.2018. Overordnede myndigheter, Asker kommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus, er varslet ved brev av 27.06.2018. Viken fylkeskommune, Kystverket, Fiskeridirektoratet, Miljødirektoratet, NVE, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Statsforvalteren i Oslo og Viken samt Asker og Bærum Brannvesen ble varslet 02.12.2022.

Varslede:
- Asker kommune
- Bjerkås Næringseiendom AS
- Slemmestad Båtforening
- Bjerkåsholmen Bolig AS
- Platou Eiendom AS
- Veas Næringspark AS
- Bjerkåsholmen AS
- Bjerkåsholmen 125
- Eternitveien 30
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Akershus Fylkeskommune
- Hafslund Nett AS
- Lier Fiber Nett As

- Servicesenter for nettutbygging
- TDC AS
- Canal Digital Kabel TV
- Get As
- Broadnet v/ Tor Arne Odberg
- Vollen Historielag v/ Harald Bøckman
- Asker turlag c/o Bjørn Dyhre
- Indre Oslofjord Fiskarlag
- Kystlaget vestsiden v/ Bjørn Olesen
- Oslo og Omland Friluftsråd
- Oslofjordens friluftsråd
- Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Politisk sekreteriat
- Bjerkås vel
- Naturvernforbundet i Asker
- Viken fylkeskommune
- Kystverket
- Fiskeridirektoratet
- Miljødirektoratet
- NVE
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Asker og Bærum brann og redning
- Statsforvalteren i Oslo og Viken

4.2 Forhåndsuttalelser

4.2.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser

Det er i alt kommet inn 9 uttalelser til planforslaget.

Nummer	Gnr/bnr	Navn	Dato
01	68/454	John Platou v/Platou Arkitekter AS	29.08.2018
02		Hafslund nett	24.07.2018
03		Fylkesmannen i Oslo og Akershus	06.07.2018
04		Akershus fylkeskommune	27.06.2018
05		Kystverket	09.12.2022
06		Fiskeridirektoratet	16.12.2022
07		NVE	12.12.2022
08		Viken fylkeskommune	16.12.2022
09		Asker og Bærum brann og redning	14.12.2022
10		Statsforvalteren i Oslo og Viken	28.02.2023

4.2.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser

Under følger en oppsummering av de som har sendt innspill i forbindelse med varslingen:

Innspill fra Platou Arkitekter AS v/John Platou: mottatt som e-post 29.08.2018. Platou opplyser om at eiendommen 68/454 ble solgt til Veas. Det var et tidlig forslag utarbeidet av Platou for en nedgang for en kyst-sti mellom Veas og 68/393.

Uttalelse fra Hafslund (HN), mottatt 24.07.2018
Hafslund opplyser om at ingen av deres elanlegg blir påvirket av reguleringsendringen. Dersom forslagstiller blir gjort kjent med at noen av HN

sine anlegg likevel blir berørt, skal det tas kontakt med HN.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, mottatt 06.07.2018
Fylkesmannen opplyser om at de har registrert at deler av eksisterende bebyggelse til Bjerkåsholmen 115 går noe inn på et vernet naboområde. Dersom reguleringsendringen berører verneverdiene i Bjerkås naturreservat kan den ikke behandles som en forenklet reguleringsendring. Uavhengig av valgt behandlingsmetode må planendringen og utbygging ikke være til skade for verneverdiene. Fylkesmannen opplyser at det er positivt for verneområdet dersom plasthallen og eksisterende lager/verksted rives og at bygningene samles utenfor reservatets grenser. Vegetasjon og dyreliv er vernet i reservatet, og det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet i forbindelse med riving og ny oppføring av bygg. Det må heller ikke åpnes opp for andre tiltak som berører verneverdiene i reservatet.

Uttalelse fra Akershus fylkeskommune
Har ingen merknader.

Uttalelse fra Kystverket – mottatt 09.12.2022
Kystverket legger til grunn at planarbeidet vil belyse og vurdere eventuelle ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende, og at det ikke vil bli lagt til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten til de sjøfarende.

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet, mottatt 16.12.2022:

Uttaler at de ikke foreløpig kan se at de interesser de er satt til å ivareta i planleggingen, vil kunne berøres særlig negativt av den forelagte planen. Forutsetter bestemmelser om forurensing, avfallshåndtering, skadelige utslipp, plast til sjø o.l. Og viser til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» pkt. 6.1.: «Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold.», og til punktene 8.2., 8.3. og 8.4 om skjerming og ivaretakelse av kystsonen og natur for utbygging. Ønsker at planen skal ha bestemmelser om oppsamlingskummer, alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold, som sikrer mot utslipp, forurensning, farlig avfall/skadelige stoffer og plast til sjø. Eller bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv. ikke skal være tillatt. Ønsker også regler om rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall, eventuelt kildesortering.

Uttalelse fra NVE, mottatt 12.12.2022:
Har ingen merknader i sin tilbakemelding, men henviser til sin kartdatabase.

Uttalelse fra Viken Fylkeskommune, mottatt 16.12.2022:
Fylkeskommunen mener at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer, og har ingen ytterligere merknader. Avventer off. ettersyn.

Uttalelse fra Asker og Bærum brann og redning (ABBR), mottatt 14.12.2022:
ABBR er kjent med at eksisterende slokkevannskapasitet i området kan være mangelfull. I forbindelse med reguleringen må brannvesenet sikres forsvarlig adgang til slokkevann.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, 28.02.2023

Forventer at det ikke planlegges for tiltak som kan svekke verneverdiene eller naturmangfoldet i området, evt. konsekvenser for naturmangfold og forventer at dette tas med i planarbeidet. Statsforvalter sier at det vises til at det skal gjennomføres som en forenklet reguleringsendring. Ved dialog mellom Statsforvalter og Forslagstiller har det blitt oppklart at tiltaket ikke skal gjennomføres som en forenklet reguleringsendring, men tas som en ordinær endring av plan med høringer etc. Statsforvalter forventer at hensyn tilknyttet strandsonen vurderes nøye og legges vekt på i utarbeidelse av planen. Statsforvalter antar at grunnen er forurenset

4.2.3 Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Kommentar til innspill til Platou v/John Platou: Innspillet er vurdert til ikke relevant da det i reguleringsplanen er bestemt at kyststien skal gå en annen vei enn det Platou foreslo i sin tid. Området foreslått av Platou egner seg ikke til å etablere en tursti, og den eksisterende turstien er lagt opp via en trapp i regi av VEAS og kommunen. Se gjeldende reguleringsplan hvor det er prosjektert et fortau og turvei. Veas som nå eier eiendommen 68/454 har ingen kommentarer.

Kommentar til uttalelse fra Hafslund (HN)
Hafslund blir orientert dersom det er behov eller vi ser at arbeider inne på Bjerkåsholmen 115 vil påvirke el-anlegget til Hafslund nett.

Kommentar til Fylkesmannen i Oslo og Akershus (2018)
Bjerkås naturreservat ble vernet i 2008, etter oppføringen av bebyggelsen på Bjerkåsholmen 115. Den eksisterende plasthallen og det lille verkstedbygget var oppført før vernet av naboeiendommen. Bebyggelsen som ligger delvis inne på det vernede området fjernes og ny bebyggelse vil ligge utenfor det vernede området, på egen eiendom. Dette har fylkesmannen uttalt at er positivt. Fylkesmannen ønsker ikke at det åpnes for tiltak som kan innvirke på verneverdiene i naturreservatet. I planforslaget har vi lagt opp til å gjennomføre transformasjon av eksisterende bygg samt oppføring av permanent bebyggelse som harmonerer med sine omgivelser og benytte seg av en fargepalett som minsker fjernvirkning langs sjøen. Anleggsvirksomhet vil foregå utenfor det vernede området. Takvinkel er endret noe som vil medføre at det vil påvirke området bak noe, men at området bak er en bratt skråning hvor Bjerkåsholmen ligger på et langt lavere punkt. Eiendommen bak vil få godt med lys gjennom dagen selv om taket heves. Det er gjennomført en biologisk rapport som sier at dagens bebyggelse kaster skygge på området bak og at ny bebyggelses plassering vil være ubetydelig ift eksisterende og potensielle naturkvaliteter. Mellom plasthallen søstvegg er det sparsomt vegetert bergrygg med liten biologisk verdi.

Kommentar til uttalelse fra Kystverket
Det er fint at Kystverket ser behovet for sjøtilkomst og båtplasser tilknyttet virksomheten.
Det gjøres i planforslaget ikke endringer i eksisterende småbåthavn og legges heller ikke til rette for kommersielle eller andre tiltak som forventes å gi økt trafikk på sjøen. Sikkerheten eller fremkommeligheten til de sjøfarende vil således forbli uendret. Ved etablering av tiltak såp vil det naturligvis følges med en trafikkanalyse til sjøss med ønskede tiltak. Dette er typisk ved etablering av septic eller ladestasjoner. Det er mulig å etablere dette på yttersiden som gjør at båter ikke nødvendigvis må gå inn mot land. Dette vil gjøre ferdsel mye enklere.

Dette vil utredes sammen med ønskede tiltak. De ønskede tiltak er med på å bedre og legge til rette for et miljøtiltak der båter kan tømme sine septictanker og lade båter midtfjords. Dette er et godt miljøtiltak som vil gagne miljøet.

Kommentar til uttalelse fra Fiskeridirektoratet:
Det vil bli lagt til rette med teknologi med filtre/rensing og etablert rutiner som sikrer at avfall/forurensning ikke skal komme/renne ut i sjøen.
Ved å ta vare på sålen til den eksisterende bygningsmassen og deler av bygningene reduseres behov for bort- og tilkjøring av masser. Gjenbruk av sålen minsker også behovet for sprenging.
Ny bygningsmasse vil sikre at driften kan utføres på en bedre og mer moderne måte.

Kommentar til uttalelse fra NVE:
Kartdatabasen er tatt hensyn til i reguleringsarbeidet gjennom redegjørelse fra undersøkelser til kartdatabasen til nve.no.

Kommentar til uttalelse fra Akershus / Viken Fylkeskommunen
Kommentaren tas til orientering. Det er foreligger negative kommentarer.

Kommentar til uttalelse fra Asker og Bærum brann og redning (ABBR):
Brannrådgiver har utført en skisse vedrørende krav til sprinkling og anfører at det ikke er behov for å sprinkle bygget. Det vil være mulig å legge til rette for å benytte sjøvann som slokkevann.

Kommentar til uttalelse fra Statsforvalteren Oslo og Viken (2023)
Planen ble varslet igjen etter dialog fra kommunen som ikke kunne godkjenne saken som en forenklet sak. Varslingen ble da basert på at det skulle gjennomføres som en ordinær reguleringsprosess med høringer etc. Kommunen anser at varslingen i høst ivaretar dette.
Eiendommen består av asfalt og ikke grus som gjør at grunnen kan ha mindre forurensinger enn dersom den hadde vært grusbelagt. Det vil bli utført tiltak som hindrer mer forurensning og sikrer at avfallsstoffer ivaretas på en god måte og ikke renner ned i grunn eller ned i sjø. Det vil bli utført en grunnundersøkelse som skal hensynta videre arbeider på eiendommen.

5 Dokumentasjonskrav

Til saken skal vedlegges:

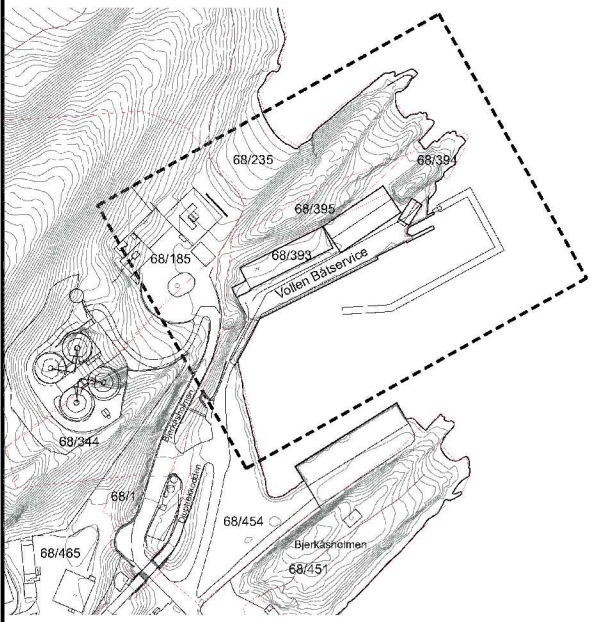
1. Forslag til plankart, datert ___
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert ___
3. Kopi av varslingsbrev og annonse
   03-01 Kunngjøringsannonse
   03-02 Varslingsbrev
4. Kopi av forhåndsuttalelsene (se liste over)
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 15.04.2019
6. Illustrasjoner/analyser/utredninger, datert ___
   A10_Illustrasjonsplan-19.12.22
   A11_Snitt A og B i målestokk 1:200-28.06.22
   A12_Snitt C og D i målestokk 1:200-29.06.22
   A13_Situasjonssnitt A-D i målestokk 1:1000-28.06.22

A14_Oppriss syd og øst-29.06.22
A15_Perspektiv øst-29.06.22
A16_Perspektiv vest-28.06.22
A17_Perspektiv sørvest-29.06.22
A18_Perspektiv sørøst-28.06.22
A19_Fugleperspektiv-28.06.22
A20_Solstudie 21. mars eksisterende-29.06.22
A21_Solstudie 21. mars ny situasjon-29.06.22
A22_Solstudie 21. juni eksisterende situasjon-29.06.22
A23_Solstudie 21. juni ny situasjon-29.06.22
A24 Overvannsplan 29.06.2022

7. Designmal, datert 01.07.2022
8. Landskapsanalyse, datert 13.05.2019
9. Naturfaglig uttalelse fra BioFokus, datert 27.03.2020

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV FORENKLET REGULERING FOR VOLLEN BÅTSERVICE, ASKER

På vegne av Vollen Båtservice AS varsles oppstart av detaljreguleringsarbeid i henhold til plan- og bygninglovens §12-8 for eiendommen gnr/bnr 68/393. Eiendommen blir i dag benyttet til næringsvirksomhet med båtservice og båtopplag.



Planområdet er ca. 36,5 dekar med avgrensning som vist på kartutsnittet. Planområdet vil hovedsakelig bestå av eiendommen gnr./bnr. 68/393, men 68/394 berøres også av planarbeidet. 68/395 ligger inntil eiendommen, men skal ikke berøres. Plangrensen kan komme til å bli justert noe som resultat av planprosessen.

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven.

Hensikt men endringene av gjeldende reguleringsplan er å:
-Justere byggegrenser slik at de overenstemmer med eksisterende bebyggelse.
-Utvide eksisterende byggegrense for tilpassing til planlagt nybygg som erstatter midlertidig plasthall.
-Justere regulerte eiendomsgrenser slik at de harmonerer med eksisterende brygge.

Prosessen søkes gjennomført som mindre endring

Informasjon om planforslaget kan sees på kommunen sin hjemmeside eller www.frostark.no/nyheter.
Merknader, synspunkter og spørsmål kan sendes skriftlig innen **17.08. 2018** til:

Frost Arkitekter AS v/ Siri Sandbech
Rådhusgata 4, 0151 Oslo
Telefon: 40 10 76 32
E-post: siri@frostark.no

FROST ARKITEKTER AS

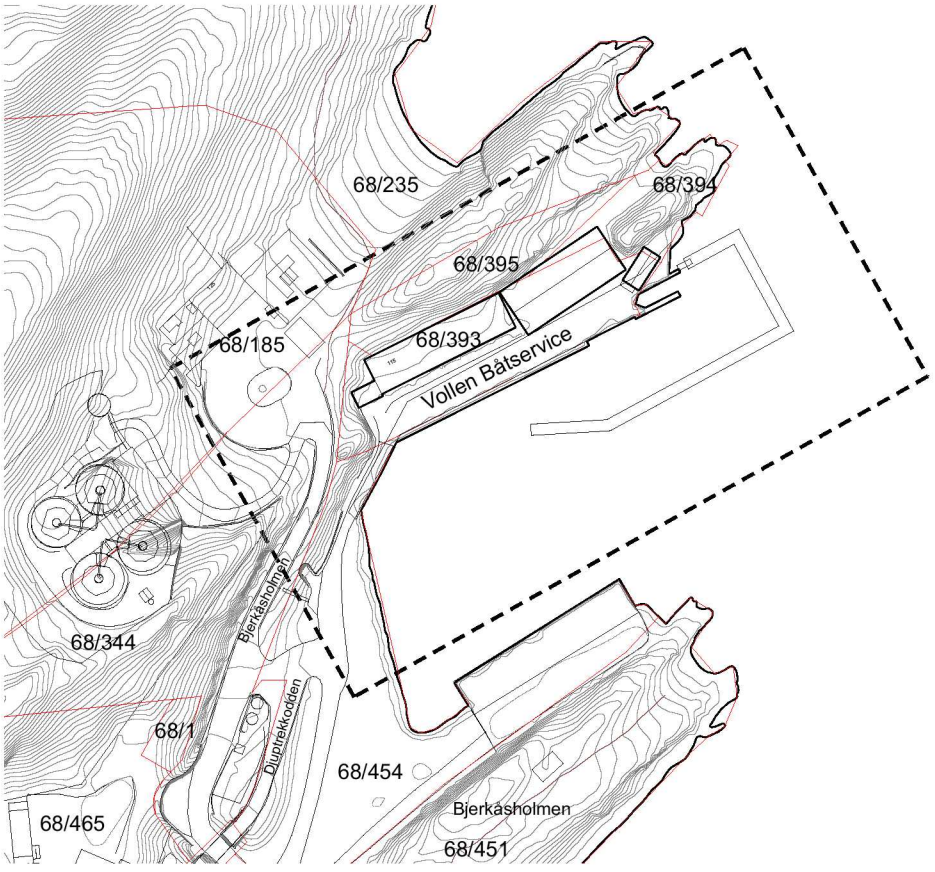
Merk posten: Vollen Båtservice

27.06.2018

FROST
ARKITEKTER AS

VARSEL OM OPPSTART AV FORENKLET REGULERINGSENDRING

GJELDER:	Forslag til endring av byggegrense og eiendomsgrense på eiendommen. Eksisterende formål og virksomhet opprettholdes
ADRESSE:	Bjerkåsholmen 115, 3470 Slemmestad.
GNR./BNR.:	68/393
GRUNNEIER:	Vollen Båtservice AS
TILTAKSHAVER:	Ulrika og Jon-Geirr Spockeli
KONTAKT:	Frost Arkitekter AS v/Siri Sandbeck Walther Telefon: 45 91 79 37, E-post: post@frostark.no



Bilde 1: Utsnitt planområdet: Planens avgrensing vises med stiplet, tykk strek

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4, 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

REGULERINGSENDRINGER FOR BJERKÅSHOLMEN 115

Frost Arkitekter på vegne av Vollen Båtservice AS, varsler med dette oppstart av forenklet reguleringsendring i henhold til plan- og bygningsloven s § 12-8, for eiendommen Bjerkåsholmen 115, gnr/bnr 68/393 i Asker kommune.

Hensikt men endringene av gjeldende reguleringsplan er å:

- Justere byggegrenser slik at de overensstemmer med eksisterende bebyggelse.
- Utvide eksisterende byggegrense for tilpassing til planlagt nybygg som erstatter midlertidig plasthall.
- Justere regulerte eiendomsgrenser slik at de harmonerer med eksisterende brygge.

Prosessen søkes gjennomført som mindre endring.

Planområdet er ca. 36,5 dekar med avgrensing som vist på kartutsnittet. Planområdet består hovedsakelig av eiendommen 68/393, men omfatter også omkringliggende eiendommer. Avgrensingen i varslingen tar med mer enn det som skal justeres, det er for å sikre inn- og utkjøring til eiendommen og eventuelle andre forhold som kan oppstå underveis i planprosessen. Planavgrensen vil dermed komme til å bli justert noe som resultat av planprosessen.

Eiendommen vil benytte den eksisterende inn- og utkjøringen til eiendommen.

Ved rullering av Asker sin nye kommuneplan 2018-2030, sendte Frost Arkitekter på vegne av tiltakshavere inn et innspill. Innspillet omhandlet overstående hensikt med planarbeidet.

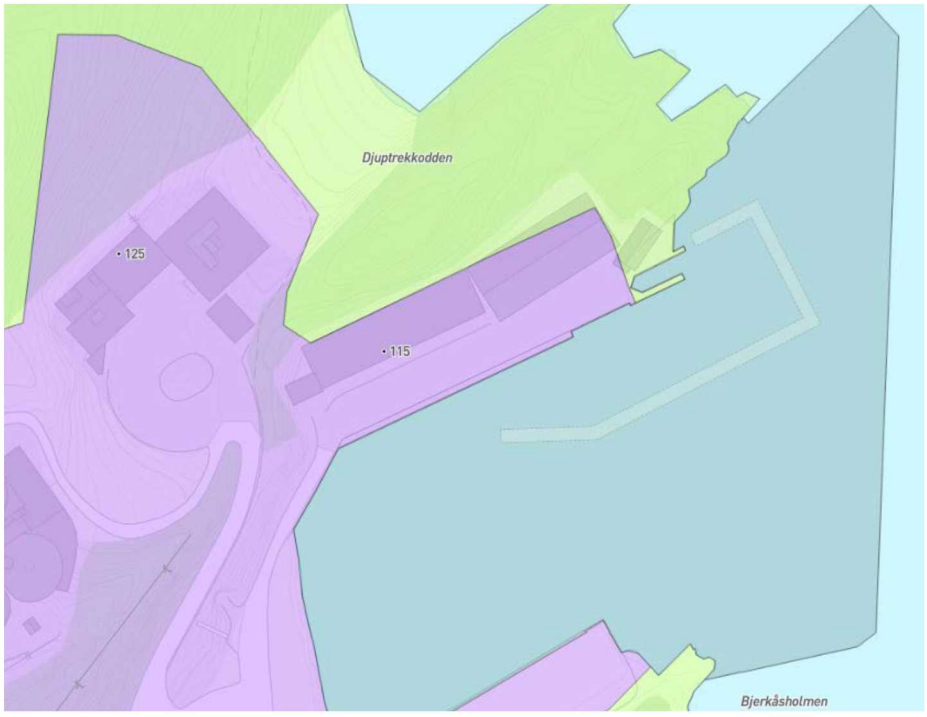
PLANOMRÅDET

Bjerkåsholmen 115 er i dag en industritomt der det utføres reparasjon, service og oppbevaring av båter opptil 60 fot.

Bilde 2: eiendommen markert med formål

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4, 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

Området er i kommuneplan for Asker avsatt til næringsbebyggelse – nåværende. Sjøområdet marker i grått er avsatt til Havn- nåværende. Grønt området nord for eiendommen er avsatt til LNFR – nåværende. Vollen Båtservices bebyggelse ligger delvis inn på området som er avsatt til LNFR.



Bilde 3: I kommuneplanen er området avsatt til næringsbebyggelse - nåværende (lilla).

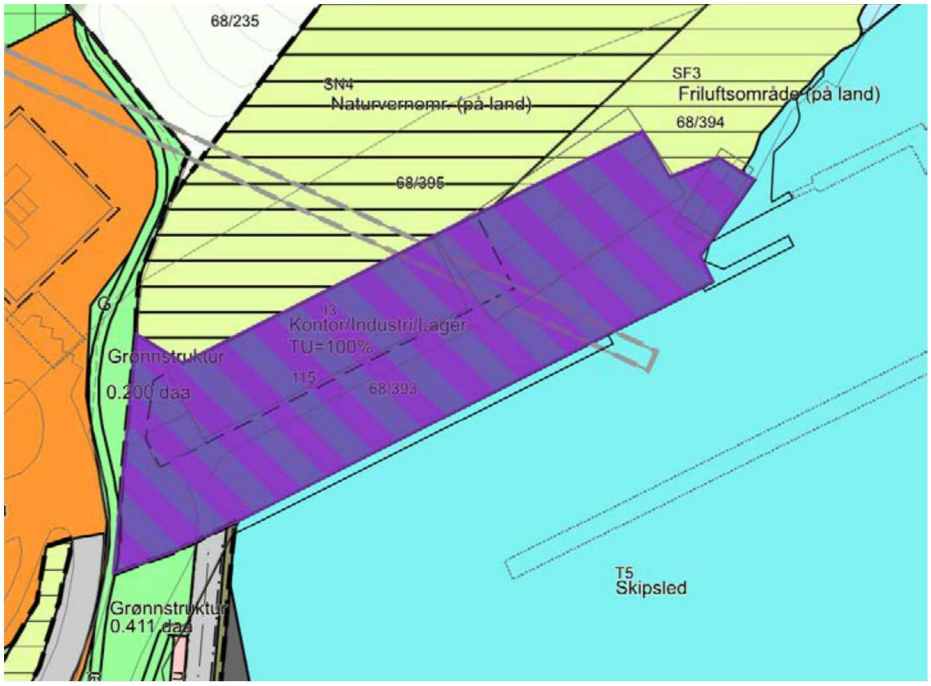
Tomten 68/393 er regulert til kontor/industri/lager og er avlest fra Asker kommune sine karttjeneste til å være 4115 m2. Tomten har en TU-utnyttelse på 100% innenfor byggegrensen. Eiendommen er regulert av reguleringsplan og ikrafttredelse fra Asker kommune, teknisk rådmann, 13.mars 1991, Karsten Krogsæter, vedtatt av Asker kommunestyre i møte 6. Mars 1991 i henhold til plan-og bygningsloven § 27-2 nr. 1 og 28-1.Planens navn er *Reguleringsplan for Bjerkås næringspark*, Asker kommune. Eiendommen følger §4 i reguleringsbestemmelsene, område for industri/kontor/lager.

Området heter I3, som i planen sier at kan bebygges med kontor/industri/lager og tilhørende anlegg. Maks tillatt tomteutnyttelse, TU=100%. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

Deler av Vollen Båtservices bebyggelse ligger utenfor området som er regulert til Kontor/Industri/Lager. Se bilde 3.

Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet er endringer av regulerte hensynssoner ifbm utvikling i regi av VEAS.

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4, 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no



Bilde 4: Området er regulert til Kontor/Industri/Lager (lilla)

OM EIENDOMMEN OG BEDRIFTENS HISTORIE

Bjerkåsholmen 115 ligger i Asker kommune på grensen til Røyken kommune mellom Vollen og Slemmestad. Man kommer til eiendommen fra Slemmestadveien, ned Eternitveien og helt ned til havneområdet ved siden av Veas (renseanlegg) ,langs kystlinjen.

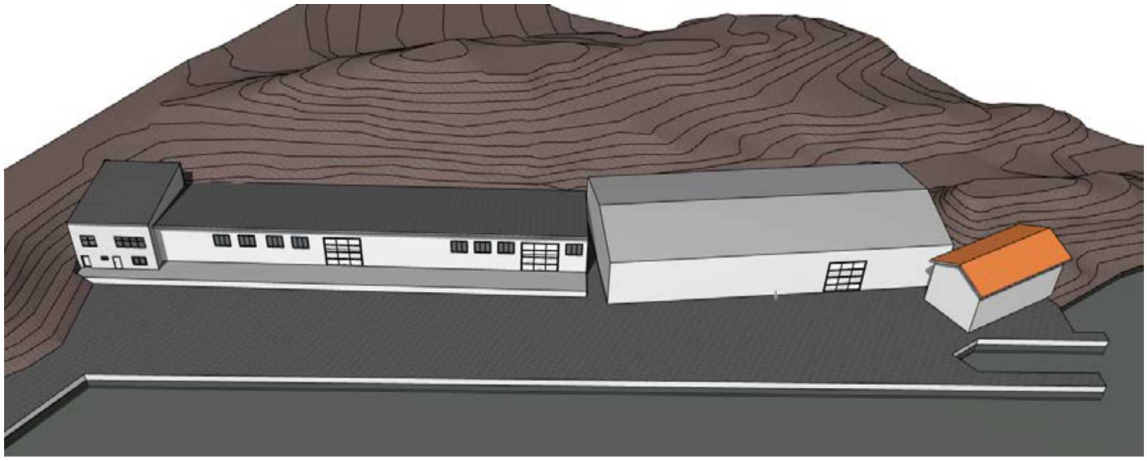
Bilde 5: Vollen Båtservice sett fra sjøen

Vollen båtservice sin plassering og navn er knyttet opp mot bedriftens og Vollens historie. Vollen har fra gammelt av drevet med båtindustri og varelevering via sjøveien. Vollen Båtservice startet sin bedrift i 1995 i Vollen sentrum der hvor Vollen Marina i dag holder til (Slemmestadveien 416).

Virksomhetene til Vollen båtservice utviklet seg med boligveksten ellers i Vollen. Eiendommen i Vollen sentrum, slik den en gang var, ble for liten og lite tilgjengerlig for større båter, og virksomheten flyttet derfor til Bjerkåsholmen med tanke på at man ville at båtservice skulle tilbys til det samme nærmiljøet som før.

Dimensjonert med veksten av båter i Oslofjorden og muligheter for reparasjon av større båter ble lagerplass på land en mangelvare. Det ble derfor søkt om en midlertidig plasthall for vinteropplag av båter. Den samme hallen benyttes også til vekstedshall om vinteren.

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4, 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no



Bilde 6: Illustrasjoner som viser fugleperspektiv over eiendommen. Den store plasthallen ligger til høyre med den lille boden utenfor der igjen. Eksisterende boder /kontorer ligger i bebyggelsen til venstre.

Vollen Båtservice har siden oppstarten drevet med reparasjon av båter og det å levere service av båter i indre Oslofjord er både positivt for nærmiljøet og de som kommer fra andre steder i Oslofjorden. Å frakte båten langt ut av Oslofjorden for å få reparert båten sin er ikke spesielt miljøvennlig, og det må ses positivt på at verkstedet ligger i indre Oslofjord. Det er bare i Asker registrert 4500 båter og enda flere innover i Oslo, så behovet for et serviceanlegg for båter er stort.

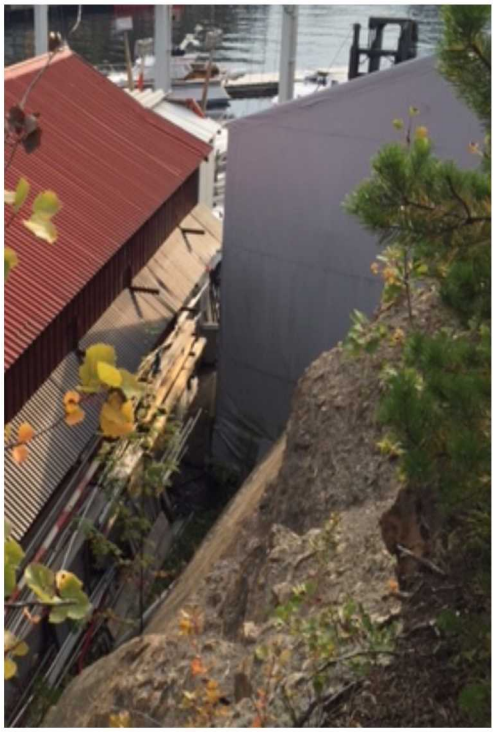
I Vollen og områdene rundt, som ellers langs kysten, har sjøen gjennom tidene vært en viktig næringskilde. I senere tid har fritidsbåtinteressen økt betydelig. For områder rundt Vollen og Slemmestad har båtaktiviteten knyttet til fritidsbåter betydd mye både i sosial og i rekreativ sammenheng og har vært en betydelig faktor for samhold i nærmiljøet.

De eksisterende byggene på eiendommen er nå i bruk som verksted for lagring av verktøy og kontorer til de ansatte. Kontoret for besøkende er ikke veldig synlig og er ønsket at skal få en bedre plassering enn dagens situasjon.

Fordelen med å virksomheten på Bjerkåsholmen er at det er god tilgjengelighet for kunder som kommer med båtene sjøveien. Ytterst på eiendommen er det etablert en heisekranlift som kan løfte store tunge båter opp på land for service, reparasjon og vinteropplag. Det er også i senere tid etablert bryggeanlegg hvor båter kan legge til for enklere reparasjoner hvor det ikke er behov for å ta de på land.

Områder som eiendommen grenser til er områder registrert som friluft og naturvern på kartet. Disse områdene ligger nord for vår eiendom med svært bratt terreng. I planarbeidet vil man sikre at det er en tilgjengerlighet til områdene bak bebyggelsen.

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4, 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no



Bilde 3: foto tatt fra kollen i bakkant av bebyggelsen. Det er bratt og kroglete å komme opp på kollen og dette viser at det ikke er et egnet sted å ferdes i for hverken barn eller voksne.

Bilde 4: foto viser bebyggelsen (plasthallen) inntil terrenget. Her ser man hvor bratt terrenget rundt er. Slik bebyggelsen ligger på eiendommen i dag blir det uterom mellom byggene som blir brukt som oppbevaring av materiell det ikke er plass til innendørs.

EKSISTERENDE BYGG PÅ EIENDOMMEN

Bjerkåsholmen 115 er bebygget med to permanente bygg, et lite og et stort kontor/lager-verkstedsbygg, og en midlertidig plasthall.

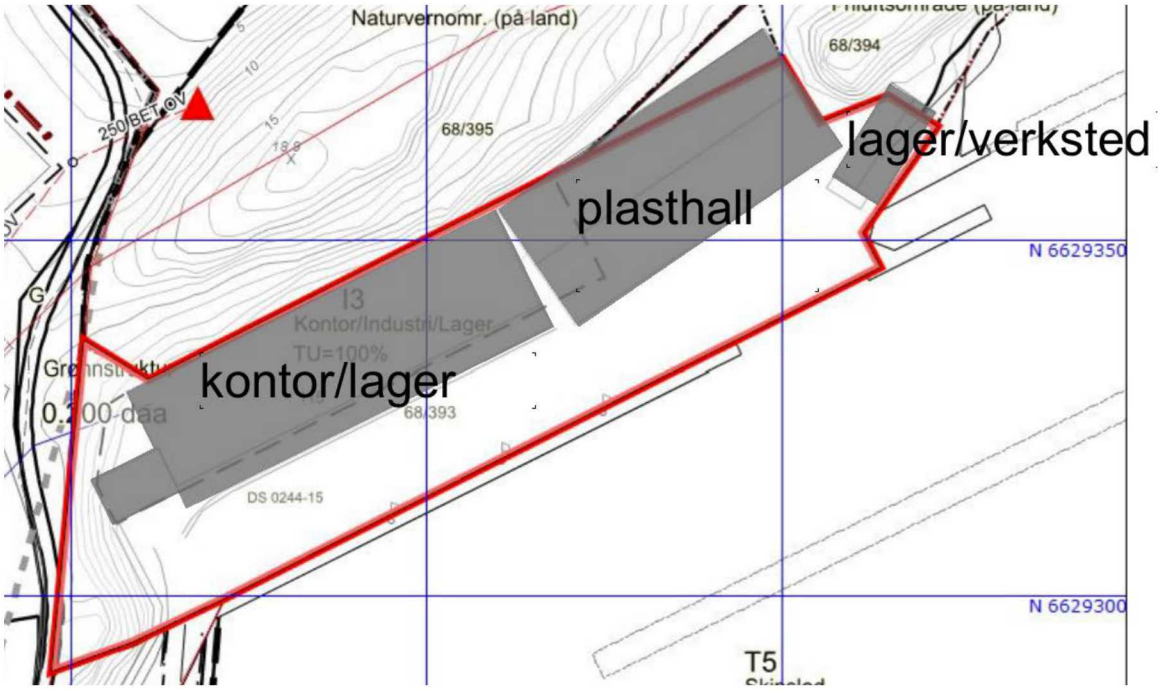
Kontor/lagerbygget til venstre brukes til kontorer og lagring materiell og maskiner som benyttes til å reparere båter, samt diverse deler. Båter som skal repareres blir plassert utenfor bygget, og for hver enkel reparasjon må båtene manøvreres og flyttes rundt for å få tilgang og plass til utstyret. Det er tenkt at eksisterende bygg (kontor/lager) skal restaureres i fasaden.

Plasthallen blir benytte som verksted samt vinteropplag og er en nødvendighet for dagens drift og oppbevaring. Denne midlertidige plasthallen skal rives for å etstattes med en ny permantnet hall for båtlagring og reparasjoner. Det er denne plansthallen som ligge utenfor eksisterende byggegrense hvor byggegrensen skal justeres til den faktiske bruk og behov for driften.

Lager/verkstedsbygget ytterst på eiendommen mot øst er svært slitt. Bygget har sporadisk blitt reparert, men det lekker og har behov for ytterligere reparasjoner. I forbindelse med at

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4, 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

plasthallen skal rives er det foreslått at også dette bygget rives, slik at disse bygningene kan plasseres mer hensiktsmessig i forhold til hverandre i fremtiden. Flesteparten av Vollen Båtservice kommer naturlig nok sjøveien, og det er hensiktsmessig at det er et kontor/resepsjon i dette området som kan ta imot folk når de kommer.



Bilde 5: Kart viser eiendommen med eksisterende bebyggelse og eiendomsgrense.

HØYDER

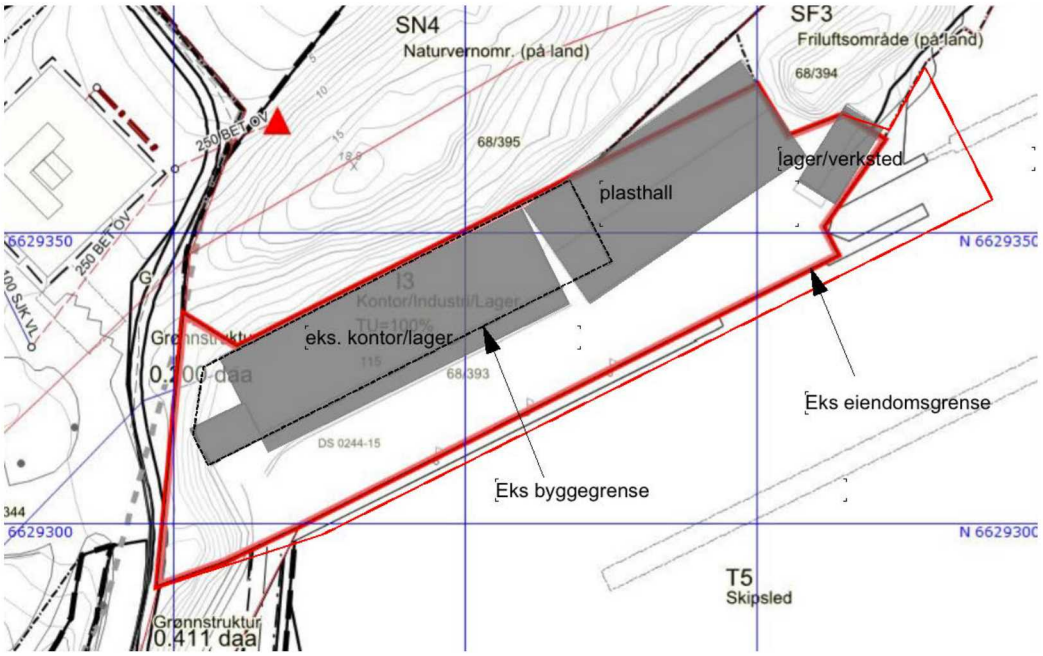
I følge reguleringsbestemmelsene kan man bygge med gesimshøyde til kote 16.

Kote 16 er maks gesimshøyde for en bebyggelse innenfor byggegrensen. Ved å utvide byggegrense og tilpasse bruken som i all hovedsak foregår på bakkeplan kan en senke gesimshøydebestemmelsen dimensjonert ved at byggegrensen utvides. Da vil man tilpasse seg kollen i bakkant og få en mer effektiv plassering av byggene enn hva det er i dag. Ved endret reguleringsbestemmelse vil en ny høyde være tilpasset typografi og at fjernvirkningen sett fra sjøen ivarestas på en bedre måte.

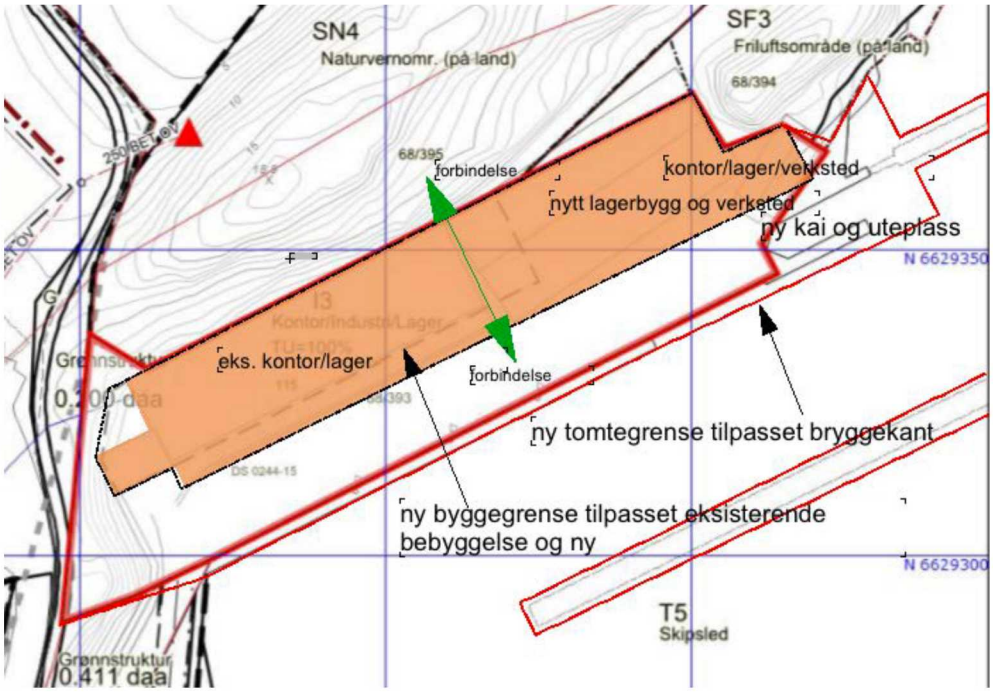
Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4, 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

BYGGE OG EIENDOMS-GRENSE

Slik det er i dag så er plasthallen plassert noe inne på byggegrense, mens mesteparten av hallen ligger utenfor byggegrensen. Det er foreslått at byggegrensen skal justeres etter hvordan eksisterende bruk og behov er for eiendommen, og at det etableres en permanent holdbar løsning for både brukere og drivere.



Bilde 6: Kart viser viser eiendommen med eksisterende byggegrense, svart stiplet strek.



Bilde 7: Kart viser eiendommen med foreslått bebyggelse og ny foreslått eiendomsgrense med et forslag til en forbindelse til området bak. Nøyaktig hvor en forbindelse blir satt er ikke avklart og vil blir utarbeidet I forbindelse med planarbeidet.

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4, 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

TILGJENGELIG FORBINDELSE TIL OMRÅDET BAK EIENDOMMEN

En ny bebyggelse skal ikke føres opp slik at det ikke er mulig å komme til bakenforliggende eiendom, friluftsområde. Forbindelsen skal ikke være en tursti da det er turstier i området tilhørende , men en mulig passasje slik at man ikke hindrer tilgang til bakenforliggende arealer. Det er i dag eksisterende turstier som leder en trygt ned til bukten bak eiendommen oppå kollen. Det legges ikke opp til at turgåere skal bevege seg inne på området når store båter tas opp og flyttes på av sikkerhetsmessige grunner.

Bilde 8: Foto viser en typisk forbindelse som kan etableres mot bakenforliggende eiendom.

KONKLUSJON

Vi ønsker at det kan settes i gang med oppstart av forenklet reguleringsendring fordi:

- Gnr/bnr 69/393 er regulert til kontor/industri og lager i dag og formålet for eiendommen endres ikke.

- Ønske om forenklet reguleringsendring handler om å tilpasse den eksiterende reguleringsplanen til den faktiske bruken av eiendommen.

- Ved å rive eksisterende plasthall, så kan man ved oppføring av ny bebyggelse benytte fremtidsrettete, miljøvennlige materialer som vil kunne tåle vær og vind bedre.

- Det er både miljøbesparende og positivt for nærmiljøet å tilby service for både store og mindre båter i indre Oslofjord. Båtene hadde brukt mer energi for å fraktes langt ut av Oslofjorden dersom ikke tilbud for reparasjon hadde vært tilstede. Samtidig har Vollen_Slemmestad historisk sett alltid vært preget av maritim drift.

- Dagens plassering av bebyggelse er ikke til hinder for andre som ferdes på turstien som i dag er etablert og leder på oversiden av eiendommen. En ny bebyggelse vil heller ikke ta sikt eller sol fra andre bygg rundt da all bebyggelse er vesentlig lavere enn kollen i bakkant.

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4, 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

- Ved å legge fokus på miljøvennlige materialvalg ved utskiftelse av den eksisterende plasthallen vil Vollen Båtservise gå foran som er godt eksempel til andre lager/verkstedsanlegg i Asker kommune.

INFORMASJON, MEDVIRKNING OG MERKNADER

Dokumenter fra planinitiativet vil bli publisert på nettsiden til Frost arkitekter under http://frostark.no/nyheter og kan også sees på Asker kommune sin hjemmeside.
Ved spørsmål kan man henvende seg til saksbehandler hos Frost Arkitekter, se kontaktinformasjon.

Merknader som har virkning eller interesse for planarbeidet sendes innen 17. 08. 2018 til:

Frost Arkitekter AS v/ Siri Sandbeck Walther
Rådhusgata 4, 0151 Oslo
Telefon: 45 91 73 35 / 40 10 76 32

E-post: siri@frostark.no

Merk: 0050 Vollen Båtservice

VIDERE SAKSGANG

Etter at meldingsfristen er ute, vil selve planforslaget bli utarbeidet for deretter å bli sendt til Røyken kommune for saksbehandling.

Etter første behandling i kommunen blir planen lagt ut til offentlig innsyn. Det vil da bli anledning for å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling.

Sted: Oslo dato: 27.06.2018

Frost Arkitekter AS ved Siri S. Walther

Ansvarlig: Frost Arkitekter AS

Org. Nr.: 914 016 762

Adresse: Rådhusgata 4, 0151 Oslo

Telefon: 45201241

E-post: post@frostark.no

1

Fra: 4745917937@mms.telia.no
Emne: Multimedia Message
Dato: 29. august 2018 kl. 13:57
Til: siri@frostark.no

Siri Sandbeck Walther

Forenklet reguleringsendring

68/393

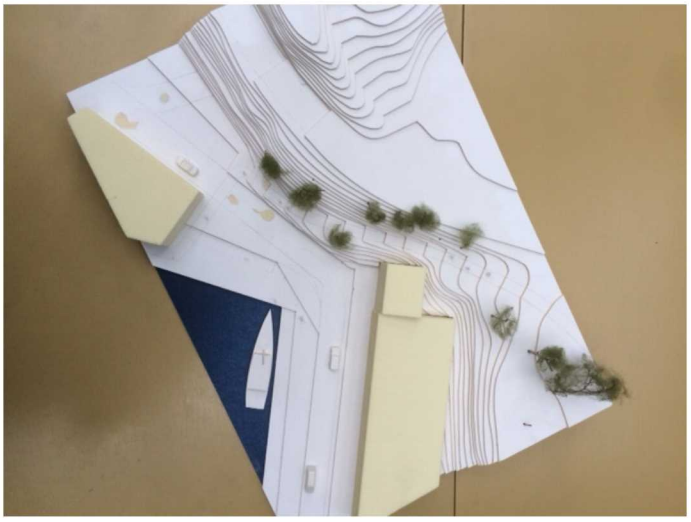
Vi har solgt 68/454 til VEAS.

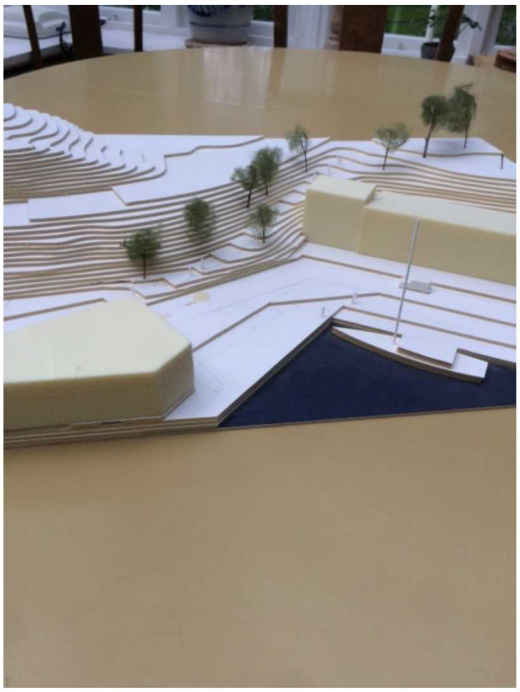
Vedlagt fotos av modell vi laget for nedgang kyssti mellom VEAS og 68/393, mye bedre enn kommunen/Asplan forslag.

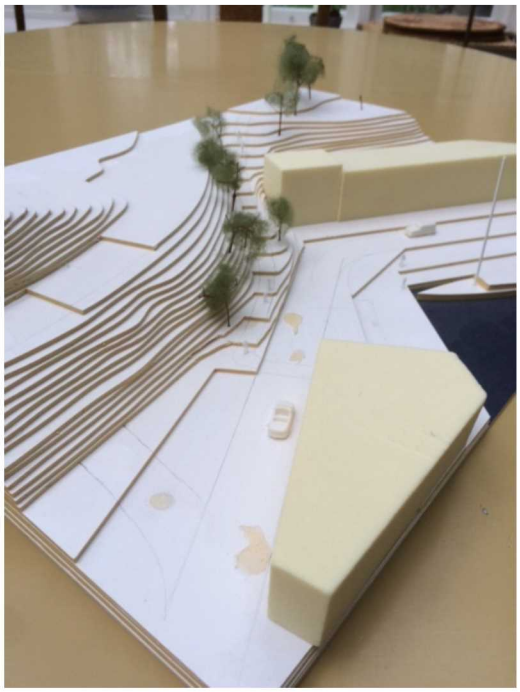
Ring meg gjerne på 90097356.

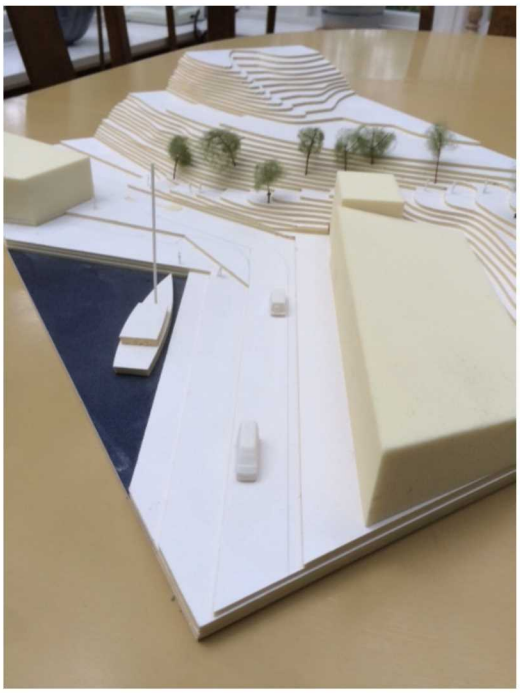
John Platou

Platou Arkitekter









Hafslund Nett

Deres dato	Vår dato
2018-06-27	2018-07-24
Deres referanse	**Vår referanse**
	81359

Vår saksbehandler
Martin Vågåsar
Mail:
martin.vagasar@hafslund.no

Frost Arkitekter AS

v/ Siri Sandbeck Walther

Rådhusgata 4

0151 Oslo

UTTALELSE TIL FORENKLET REGULERINGSENDRING FOR BJERKÅSHOLMEN 115

Hafslund Nett AS («HN») viser til forenklet reguleringsendring for Bjerkåsholmen 115, gnr.68 bnr.393 i Asker kommune. Høringsfristen er 17. august 2018 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Asker kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

Det ser ikke ut til at noen av HN sine elanlegg blir påvirket av reguleringsendringen.

Dersom forslagsstiller blir gjort kjent med at noen av HN sine anlegg likevel blir berørt, skal det tas kontakt med HN.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.
Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@hafslundnett.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Hafslund Nett.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Avdeling rettigheter

Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Besøksadresse: Tordenskiolds gate 12, Oslo
Postadresse: c/o Fylkesmannen i Østfold, Postboks 325, 1502 MOSS
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Frost Arkitekter AS
Rådhusgata 4
0151 OSLO

Deres ref.:
Deres dato: 27.06.2018
Vår ref.: 2018/14333-2 FM-M
Saksbehandler: Ingeborg Austreng
Direktetelefon: 22 00 36 45

Dato: 06.07.2018

Asker kommune - Bjerkåsholmen 115 - gbnr 68/393 - Vollen Båtservice-Asker kommune - Varsel om igangsatt forenklet reguleringsendring - Bjerkåsholmen 115 - gbnr 68/393 - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Frost Arkitekter AS av 27.06.2018.

Dersom reguleringsendringen berører verneverdiene i Bjerkås naturreservat kan den ikke behandles som en forenklet reguleringsendring. Uavhengig av valgt behandlingsmetode må planendringer og utbygging ikke være til skade for verneverdiene.

Formålet med planendringen er å endre byggegrense og eiendomsgrense på eiendommen. I kommuneplanen er området avsatt til næringsbebyggelse, havn og LNFR. Eiendommen der endringen ønskes er regulert til område for industri/kontor/lager i reguleringsplan for Bjerkås næringspark, men deler av bebyggelsen ligger i område som er avsatt til LNFR i kommuneplanen Det opplyses at reguleringsendringen i hovedsak er i tråd med gjeldende formål.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2018 (www.fmoa.no, under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 (www.planlegging.no).

Fylkesmannens innspill
Det er ikke opplyst i saken at området som grenser til eiendommen er vernet som Bjerkås naturreservat. Området ble vernet i 2008, og reguleringsformålene i den gamle reguleringsplanen gjelder ikke innenfor reservatets grenser. Det ser ut som om deler av plasthallen og eksisterende lager/verksted ligger innenfor reservatets grenser. Når det gjelder lager/verksted bygget er dette oppført før vernet ble innført, men Fylkesmannen kjenner ikke til om plasthallen lå der på vernetidspunktet.

Det er positivt for verneområdet dersom plasthall og eksisterende lager/verksted rives og at bygningene samles utenfor reservatets grenser. Vegetasjon og dyreliv er vernet i reservatet, og det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet i forbindelse med riving og nyoppføring av bygg. Det må heller ikke åpnes opp for andre tiltak som berører verneverdiene i reservatet. Vi viser til vernebestemmelsene § 3, gitt i Forskrift om supplerende vern for Oslofjorden, delplan Oslo og Akershus. Vedlegg 6 – Bjerkås naturreservat, Asker kommune, Akershus. Eventuelle tiltak inne i verneområde vil være avhengig av en dispensasjon fra verneforskriften.

Fylkesmannen viser til naturmangfoldloven § 49 *«Kan virksomhet som trenger tillatelse etter annen lov innvirke på verneverdiene i et verneområde, skal hensynet til disse verneverdiene tillegges vekt ved avgjørelsen av om tillatelse bør gis, og ved fastsetting av vilkår»*. Dersom kommunen finner at planendringen medfører tiltak som kan innvirke på verneverdiene i naturreservatet anser Fylkesmannen at endringen ikke kan behandles som en mindre reguleringsendring, jfr. plan- og bygningsloven § 12-14.

Med hilsen

Christian Hillmann
fung. fylkesmiljøvernsjef

Ingeborg Austreng
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Asker kommune Postboks 353 1372 ASKER

AKERSHUS
fylkeskommune

FYLKESADMINISTRASJONEN

FROST ARKITEKTER AS
Rådhusgata 4
0151 OSLO

Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse (oppgis ved svar)
Charlott Sandor Johansen	17.08.2018	2018/9968-2/121213/2018 EMNE L12
Telefon	Deres dato	Deres referanse
22 05 56 80	27.06.2018	

Asker kommune - Reguleringsplan - Bjerkåsholmen 115 - gbnr 68/393 - forenklet reguleringsendring - uttalelse til varsel om forenklet reguleringsendring

Det vises til oversendelse datert 27. juni 2018 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Området er regulert til kontor/industri/lager i reguleringsplan for Bjerkås næringspark, vedtatt 6. mars 1991, og er avsatt til næringsbebyggelse og landbruks-, natur og friluftsformål i kommuneplanens arealdel.

Formålet med planen er å endre byggegrense og eiendomsgrense på eiendommen. Eksisterende formål og virksomhet skal opprettholdes.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til regionale interesser.

Med vennlig hilsen

Charlott Sandor Johansen
rådgiver plan

Malin Trømborg
rådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Asker kommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus c/o Fylkesmannen i Østfold

Saksbehandlere:
Planfaglige vurderinger: charlott.sandor.johansen@afk.no, 22 05 56 80
Automatisk fredete kulturminner: malin.tromborg@afk.no, 22 05 50 11

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Org. nr - juridisk
Postboks 1200 sentrum 0107 OSLO	Schweigaardsgt 4, 0185 Oslo	(+47) 22055000	NO 958381492 MVA
E-post	**Fakturaadresse**	**Telefaks**	**Org. nr - bedrift**
post@afk.no	Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo	(+47) 22055055	NO 874587222

Nyere tids kulturminner: mildrid.melkild@afk.no, 22 05 56 70

KYSTVERKET

FROST ARKITEKTER
Rådhusgata 4
0151 OSLO

Deres ref	Vår ref	Arkiv nr	Saksbehandler	Dato
0064 Vollen Båtservice	2022/6168-2		Tanya Boye Worsley	09.12.2022

Svar - oppstart av reguleringsarbeid - Vollen Båtservice AS - Bjerkåsholmen 115 - Asker kommune - Viken fylke

Vi viser til oversendelse av 2. desember 2022 vedrørende oppstart av reguleringsplanarbeid for Bjerkåsholmen 115 i Asker kommune.

Saken gjelder regulering av Bjerkåsholmen 115 som er en industritomt hvor det utføres reparasjon, service og lagring av båter opp til 60 fot. Eiendommen er regulert til næring/industri, men deler av dagens bebyggelse ligger utenfor areal som er regulert til industri og utenfor regulerte byggegrenser. Hensikten med planarbeidet er å få et oppdatert plangrunnlag som legger til rette for at eksisterende bruk av eiendommen kan fortsette, og som åpner for å erstatte eksisterende bebyggelse med ny bebyggelse.

Kystverket
Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning. Kystverket arbeider for en effektiv og sikker sjøtransport gjennom å ivareta transportnæringens behov for fremkommelighet og effektive havner. Kystverket deltar i planmedvirkning og utøver myndighet etter havne- og farvannsloven.

Havne- og farvannsloven har som formål å fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Kystverket skal ivareta disse interessene i det regionale og lokale planarbeidet.

Innspill fra Kystverket
Planområdet består av arealer på land og i sjø. Det er etablert en kai og en brygge/bølgedemper i planområdet, og en kai sør for planområdet.

Eksisterende virksomhet har behov for sjøtilkomst og båtplasser. Kystverket legger til grunn at planarbeidet vil belyse og vurdere eventuelle ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende, og at det ikke vil bli lagt til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten til de sjøfarende.

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502, 6025 ÅLESUND

Telefon: 07847
E-post: post@kystverket.no
Internett: https://kystverket.no

Org.Nr.: 874783242
Bankgiro: 7694 05 06766

Med hilsen

Jan Morten Hansen
avdelingsleder

Tanya Boye Worsley
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Asker kommune	Katrineåsveien 20	3440	RØYKEN
Statsforvalteren i Oslo og Viken	Postboks 325	1502	MOSS
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN

FISKERIDIREKTORATET

19 DES. 2022

Adm.enhet: Arealseksjonen
Saksbehandler: Knut Kristian Skjolden
Telefon: 97672957
Vår referanse: 22/18910
Deres referanse: 0064 Vollen Båtservice
Dato: 16.12.2022

Frost Arkitekter As
Att: Siri Sandbeck Walther
Rådhusgata 4
0151 OSLO

Innspill til varsel om oppstart reguleringsarbeid - Forslag til endring av byggegrense for Vollen Båtservice AS, gnr68 bnr393 - Asker kommune Viken

Vi viser til brev datert 2.12.2022 om høring av ovennevnte detaljreguleringsplanforslag.

Hensikten med reguleringsendringen er å justere byggegrenser slik at de overensstemmer med eksisterende bebyggelse, utvide eksisterende byggegrense for tilpassing til planlagt nybygg som erstatter midlertidig plasthall samt justere regulerte eiendomsgrenser slik at de harmonerer med eksisterende brygge.

Det er registrert gytefelt for torsk i planområdet samt fiskeplasser for passive redskap som garn etter torsk o.a. torskefisker samt flyndrefisker like utenfor. Noe lenger ute er det reketrålfelt. Se eventuelt Fiskeridirektoratet sin kartløsning https://portal.fiskeridir.no/plan . Det kan videre utøves et generelt yrkes- og fritidsfiske i det nære farvannet.

Vi kan foreløpig ikke se at de interesser vi er satt til å ivareta i planleggingen, vil kunne berøres særlig negativt av den forelagte planen. Men dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det ikke uten videre foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling, utslipp mv. i sjø. Undervannsvegetasjon, egg, larver og tidlige stadier av fisk og skalldyr og fisk og skalldyr som gyter, beiter og lever i grunne sjøområder vil være følsomme ovenfor sterk støy, trykkbølger, større temperatur- og strømforandringer, partikkelutslipp, oppvirvlet masse, forurensning mv., og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser.

Ved tiltak i, eller med virkning til, sjø forutsetter vi avbøtende tiltak mot/bestemmelser om forurensing, avfallshåndtering, skadelige utslipp, plast til sjø o.l. Vi viser til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» pkt. 6.1.: *«Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold.»*, og til punktene 8.2., 8.3. og 8.4 om skjerming og ivaretakelse av kystsonen og natur for utbygging. Dette omfatter også marin natur, som gytefelt mv.

Dersom gjeldende plan ikke sier noe om vedlikehold av båter, båtopptrekk, båtopplag mv. eller om avfallshåndtering, bør kommunen av opplysningshensyn og hensyn til marint miljø og vannkvalitet, gi bestemmelser om/påby avbøtende tiltak, slik som oppsamlingskummer, alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold mv., som sikrer mot utslipp, forurensning, farlig avfall/skadelige stoffer, plast til sjø mv. I motsatt tilfelle må man gi bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv. ikke skal være tillatt. Man må også gi regler om rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall, eventuelt kildesortering mv.

Vi ber om å inkluderes i det videre planarbeidet.

Med hilsen

Tom Hansen
konstituert seksjonssjef

Knut Kristian Skjolden
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.

Mottakerliste:

Frost Arkitekter As	Rådhusgata 4	0151	OSLO

Kopi til:

Asker Kommune	Katrineåsveien 20	3440	Røyken
Kystverket	Postboks 1502	6025	Ålesund
Statsforvalteren I Oslo Og Viken	Postboks 325	1502	Moss

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

Frost Arkitekter AS
Rådhusgata 4
0151 OSLO

Vår dato: 12.12.2022
Vår ref.: 202222584-2 Oppgis ved henvendelse
Deres ref.:

Saksbehandler: Sigrid Johanne Langsjøvold, 22959701, sjl@nve.no

NVEs innspill til varsel om oppstart - Reguleringsplan - Vollen Båtservice - Gnr 68 bnr 393 - Asker kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 2.12.2022. Hensikten med planarbeidet er endring av byggegrense og eiendomsgrense på eiendommen. Eksisterende formål og virksomhet skal opprettholdes.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

NVE sin oppfølging av planarbeidet
Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Sigrid Johanne Langsjøvold
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:
Frost Arkitekter AS - Siri Sandbeck Walther

Kopimottakere:
STATSFORVALTEREN I INNLANDET
ASKER KOMMUNE

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Frost Arkitekter AS

Vår ref.: 715508/2022 - 2022/61162
Deres ref.:
Dato: 16.12.2022

Asker kommune - Reguleringsplan - Gbnr 68/393 - Bjerkåsholmen 115 - Endring av byggegrense - Uttalelse

Vi viser til brev fra Frost Arkitekter AS av 02.12.2022.

Det varsles om oppstart av reguleringsarbeid. Hensikt med justeringen av gjeldende reguleringsplan er å justere byggegrenser slik at de overensstemmer med eksisterende bebyggelse. Samtidig skal man utvide eksisterende byggegrense for tilpassing til planlagt nybygg som erstatter midlertidig plasthall. Videre skal regulerte eiendomsgrenser justeres slik at de harmonerer med eksisterende brygge.

Planområdet er ca. 36,5 dekar med avgrensing som vist på kartutsnittet. Planområdet består hovedsakelig av eiendommen 68/393, men omfatter også omkringliggende eiendommer. Avgrensingen i varslingen tar med mer enn det som skal justeres, det er for å sikre inn- og utkjøring til eiendommen og eventuelle andre forhold som kan oppstå underveis i planprosessen. Planavgrensningen vil dermed komme til å bli justert noe som resultat av planprosessen. Eiendommen vil benytte den eksisterende inn- og utkjøringen til eiendommen.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesveg og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkeskommunen har følgende merknader til varselet:

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkeskommunen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer, og har ingen ytterligere merknader. Vi forbeholder oss retten til å komme med ytterligere kommentarer i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget.

Vennlig hilsen

Mads Jørgen Lindahl

Seniorrådgiver

PLAN Avdeling for kommunale planer
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

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

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Asker kommune

9

Fra:	Siri Sandbeck Walther
Til:	Gry Vibeke Eide
Emne:	Videresend: 3025/68/393 - Bjerkåsholmen 115 - 3470 Slemmestad - Varsel oppstart reguleringsarbeid - uttalelse ABBR
Dato:	23. januar 2023 11:09:12
Vedlegg:	image002.png image003.png

FYI. Dette besvares også ut sammen med resten.

Med vennlig hilsen

Siri Sandbeck
Partner, Daglig leder
Arkitekt MNAL

Frost Arkitekter AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
tlf dir : 45 91 79 37
tlf : 40 10 76 32
siri@frostark.no

www.frostark.no

Fra: Ansgar Danielsen <Ansgar.Danielsen@abbr.no>
Dato: onsdag, 14. desember 2022 kl. 14:07
Til: Post <post@frostark.no>
Emne: 3025/68/393 - Bjerkåsholmen 115 - 3470 Slemmestad - Varsel oppstart reguleringsarbeid - uttalelse ABBR

Hei!
Viser til mottatt varsel om oppstart av reguleringsarbeid for 68/393 – Bjerkåsholmen 115, 3470 Slemmestad.

ABBR er kjent med at eksisterende slokkevannskapasitet i området kan være mangelfull. I forbindelse med reguleringen må brannvesenet sikres forsvarlig adgang til slokkevann, jfr. PBL § 27-1 og TEK 17 § 11-17.

Vennlig hilsen

Ansgar Danielsen
Overingeniør
66 76 42 38 | 957 02 105

ASKER OG BÆRUM
BRANN OG REDNING

Et felles brannvesen fra 01.01.2020

For en brannsikker hverdag, få tips og råd på abbr.no
Bli bedre kjent med oss på Facebook

Fra: Siri Sandbeck Walther <siri@frostark.no>
Sendt: 2. desember 2022 16:27
Til: Marked ABBR <marked@abbr.no>
Emne: Varsel reguleringsarbeid

Hei,

Vedlagt følger varslingsbrev til reguleringssak for Vollen Båtservice i Asker kommune.
Dette er en pågående reguleringssak der vi har fått beskjed fra kommunen om å varsle ytterligere.

Vi setter stor pris på om dere har anledning til å gi oss en uttalelse innen fristen som er satt, mulig før dersom dere har anledning til dette.
Ta kontakt dersom spørsmål.

Fint om vi kan få en bekreftelse på at denne eposten er mottatt.

Med vennlig hilsen

Siri Sandbeck
Partner, Daglig leder
Arkitekt MNAL

Frost Arkitekter AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
tlf dir : 45 91 79 37
tlf : 40 10 76 32
siri@frostark.no

www.frostark.no

FROST
ARKITEKTER AS

Fra: Siri Sandbeck Walther
Til: Gry Vibeke Eide
Emne: Videresend: Bjerkåsholmen 115
Dato: 16. februar 2023 14:20:47
Vedlegg: image001.png
image002.png
image003.png

Hei,

Har hatt en fin prat med Danielsen i ABBR.
Vedlagt ligger Kart for nærmest brannvannsuttak.

Med vennlig hilsen

Siri Sandbeck
Partner, Daglig leder
Arkitekt MNAL

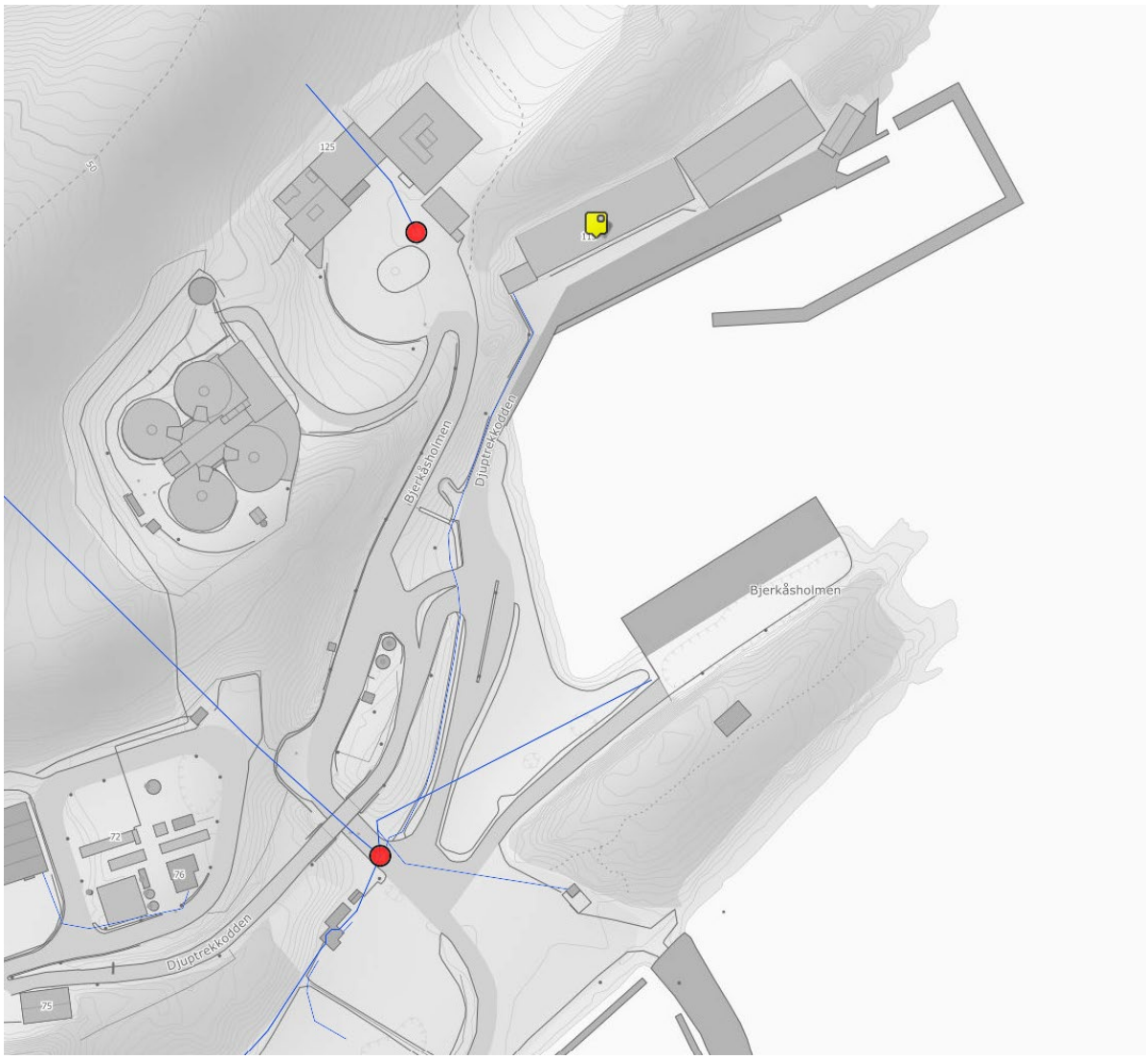
Frost Arkitekter AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
tlf dir : 45 91 79 37
tlf : 40 10 76 32
siri@frostark.no

www.frostark.no

FROST
ARKITEKTER AS

Fra: Ansgar Danielsen <Ansgar.Danielsen@abbr.no>
Dato: torsdag, 16. februar 2023 kl. 14:15
Til: Siri Sandbeck Walther <siri@frostark.no>
Emne: Bjerkåsholmen 115

Hei!
Ref. telefonsamtale. Vedlegger som avtalt kartutsnitt med nærmeste brannvannsuttak.



Vennlig hilsen

Ansgar Danielsen
Overingeniør
66 76 42 38 | 957 02 105

ASKER OG BÆRUM
BRANN OG REDNING

Et felles brannvesen fra 01.01.2020

For en brannsikker hverdag, få tips og råd på abbr.no
Bli bedre kjent med oss på Facebook

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 15.12.2022
Vår ref: 2022/38422
Deres dato:
Deres ref:

19 DES. 2022

Frost Arkitekter AS
Rådhusgata 4
0151 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håkon Ahrén Heløe, 32 26 68 15

Asker – Vi etterspør varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Bjerkåsholmen 115 - industritomt for Vollen Båtservice

Vi er fått kopi av innspill til varsel om oppstart av reguleringsplan for Bjerkåsholmen 115 - industritomt for Vollen Båtservice, i brev datert 12. desember 2022 fra NVE og 9. desember 2022 fra Kystverket.

Vi minner om Plan og bygningslovens § 12-8 Oppstart av reguleringsplanarbeid første ledd første setning: *«Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles»*. Vi kan ikke se å ha mottatt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, og ber om å få denne tilsendt med tilstrekkelig tid for å komme med høringsinnspill. Vi ber om at det tas hensyn til juleferie i fastsettelsen av frist for innspill.

Statsforvalterens rolle
Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Med hilsen

Brede Kihle
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Håkon Ahrén Heløe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

E-postadresse: sfovpost@statsforvalteren.no
Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding
Postadresse: Pb 325, 1502 Moss
Besøksadresse: Moss: Vogts gate 17, Drammen: Dr. Hansteinsgate 9, Oslo: Stensberggata 27
Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/ov
Org.nr. 974 761 319

Kopi til:

Asker kommune	Katrineåsveien 20	3440	RØYKEN
KYSTVERKET	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 28.02.2023
Vår ref: 2022/38422
Deres dato: 31.01.2023
Deres ref:

Frost Arkitekter AS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håkon Ahrén Heløe, 32 26 68 15

Asker - Innspill til varsel om oppstart av reguleringsplan for Bjerkåsholmen 115

Vi viser til deres oversendelse datert 31. januar 2023 med varslet oppstart av endring detaljregulering for Bjerkåsholmen 115.

Bakgrunn
Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utvidelse/nybygg til Vollen båtservice. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til næring og LNF. Vi uttalte oss til planarbeidet også i brev datert 6. juli 2018

Statsforvalterens rolle
Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Naturmangfold
Planområdet omfatter delvis Bjerkås naturreservat som ble vernet i 2018. Formålet med naturreservatet er å bevare et større helhetlig, egenartet område med flere nasjonalt sjeldne naturtyper som er representative for kambrosilurlandskapet i indre Oslofjord, som tørre kalkskoger, rasmarker, rike strandberg og ferskvann. Området er svært artsrikt og Norges største kjente forekomst av ertevikke finnes her. Alm-lindeskogen inneholder flere rødlistede sopparter. Insektfaunaen er rik og varmekjær med meget høy verneverdi. De geologiske typelokalitetene for Tøyen- og Elnesformasjonen har stor vitenskapelig verdi. Vi forventer at det ikke planlegges for tiltak

som kan svekke verneverdiene eller naturmangfoldet i området, eventuelle konsekvenser for naturmangfoldet og verneområdet må synliggjøres og utredes i planarbeidet.

Vi viser til for øvrig til våre merknader i brev datert 6. juli 2018 knyttet til verneområdet og naturmangfold og forventer at dettes tas med i planarbeidet.

Barn og unge, medvirkning

Vi minner om plan og bygningslovens § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan: *«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan».* Bestemmelsen innebærer etter *første ledd* at det gjelder de samme reglene for endring og oppheving av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan. Dette er som tidligere begrunnet med at et planvedtak som bygger på en grundig faglig utredning, offentlig medvirkning og politisk prosess, må være forpliktende, og ikke skal kunne fravikes i hovedtrekkene uten etter ny og tilsvarende prosess. Derfor vil vi også minne om § 12-8 Oppstart av reguleringsplanarbeid. Første ledd, første punktum: *«Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles».*
Videre fremhever bestemmelsens tredje ledd at:

> *«Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp»*

I oversendt dokumentasjon som er sendt til vises til at det skal ønskes gjennomføres en forenklet reguleringsendring. Ved dialog mellom oss og tiltakshaver har det blitt oppklart at tiltaket ikke skal gjennomføres som en forenklet reguleringsendring, men tas som en ordinær endring av plan med høring etc. Vi kan ikke se av oversendt dokumentasjon at det er varslet oppstart av reguleringsendringen, kun av en forenklet prosess. Det ble også varslet oppstart av planarbeidet i 2018, også den gang etter forenklet prosess/mindre endring av plan.

Nå legges det opp til endringer som ikke kan gjennomføres etter forenklet prosess. Vi ber kommunen vurdere om lovens krav til kunngjøring av planarbeidet og varsel om oppstart er ivaretatt, herunder varsling til berørte naboer, myndigheter, kunngjøring i en avis, og på elektroniske medier. Vi kan heller ikke se at planarbeidet ligger på kommunens hjemmeside. Det bør i varsel om oppstart av planarbeid være tydelig på hva planarbeidet gjelder og etter hvilken prosess det er tenkt gjennomført, dette for å sikre god medvirkning.

Kommunen skal etter plan og bygningsloven sørge for gjennom hele planarbeidet for en åpen, bred og tilgjengelig medvirkning i lokalsamfunnet og dialog med organiserte og uorganiserte interesser. Planmyndigheten skal tilstrebe størst mulig offentlighet og reell medvirkning i planprosessene.

Bestemmelsene innebærer en plikt for planmyndighetene til å iverksette aktive tiltak for å få til den ønskede medvirkningen. De formelle kravene som beskrives i reglene om behandlingen av de enkelte plantypene, er å anse som minstekrav til saksbehandling og medvirkning.

Strandsonen

Planområdet ligger i strandsonen langs sjøen. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Langs kysten har vi noen av våre mest verdifulle rekreasjonsarealer. Samtidig er etterspørselen etter bolig-, fritids- og næringsarealer betydelig i dette området. God

planlegging i kommuner og regionen er nøkkelen til en bedre strandsoneforvaltning. Vi forventer at hensyn tilknyttet strandsonen vurderes nøye og legges vekt på i utarbeidelsen av planen.

Grunnforurensning
Området er i dag en del av småbåthavnen og benyttes til blant annet båtservice og utsetting av båt, og det er derfor sannsynlig at grunnen er forurenset. Vi viser til fagrapport utarbeidet for Miljødirektoratet M-1048-2018 som trekker frem at: *«Det er antakelig forurenset grunnmasse ved de aller fleste småbåthavner som har eller har hatt gruslagte opplagsplasser og områder der det har foregått vask og vedlikehold. Forurensede grunnmasser kan utgjøre en uakseptabel risiko for helse og spredning, da påvist forurensning er stor.».* Vi mener derfor at det er grunn til å tro at det kan være forurenset grunn i området.

Det er kommunen som er forurensningsmyndighet i bygge- og gavesaker etter forurensningsforskriften kap. 2, og som skal behandle tiltaksplanen for gravetiltaket i forurenset grunn. Forurensningsforskriften er imidlertid ganske klar på krav til undersøkelse jf. § 2-4, se spesielt tredje ledd:

> *«Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført.*
>
> *Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Undersøkelsene skal som minimum avklare om normverdier, jf. vedlegg 1 til dette kapitlet, er overskredet.*
>
> *Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn, jf. § 2-3 bokstav a, kreves det ytterligere undersøkelser og vurderinger for å klargjøre eventuelle konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser og behov for tiltak»*

Forurensningsgrad i massene vil være bestemmende for hva som er tillatt håndtering/disponering, og er derfor en forutsetning for videre håndtering av massene. Mer informasjon om temaet er å finne på miljødirektoratets sine sider.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021).
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022, og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Håkon Ahrén Heløe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Asker kommune	Katrineåsveien 20	3440	RØYKEN
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
KYSTVERKET	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
FISKERIDIREKTORATET	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN

FROST
ARKITEKTER AS

RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

DATERT 15.04.2019

Reguleringsplan for Bjerkåsholmen 115
Gårdsnummer/bruksnummer: 68/393, 3470 Slemmestad

Oppdragsgiver: Vollen Båtservice AS

Forslagsstiller: Frost Arkitekter AS
Adresse: Rådhusgata 4, 0151 Oslo Org. Nr.: 914 016 762
Telefon: 40 10 76 32 E-post: post@frostark.no

BAKGRUNN OG NØKKELOPPLYSNINGER

Planstatus (**eksisterende**):
Planforslaget omfatter ovennevnte eiendommer som i dag er regulert til kontor/industri/lager og er avlest fra Asker kommune sin karttjeneste til å være 4115 m2. Tomten har en TU-utnyttelse på 100% innenfor byggegrensen. Planens eksisterende navn: Reguleringsplan for Bjerkås næringspark, Asker kommune.
Området heter I3 som i planen sier at kan bebygges med kontor/industri/lager og tilhørende anlegg.

Omfang (**planlagt**):
Planens navn: Reguleringsplan for Bjerkåsholmen 115.
Planområdet er totalt 9,48 dekar hvorav ca. 4,48 dekar er på land, avsatt til kontor/industri/lager og 5,00 dekar er avsatt til småbåthavn. Reguleringsplanen omhandler en forenklet reguleringsendring og formålet skal forbli slik som eksisterende, men inneha nye tilpassede bestemmelser. Det vil bli en utvidelse av eksisterende byggegrense. Sammen med reguleringsplanen er det tegnet et illustrasjonsprosjekt som byggegrensen med tilhørende bestemmelser baseres på. Eksisterende adkomst til planområdet endres ikke, verken fra land eller via sjøveien.

METODE

Analysen er gjennomført på bakgrunn i egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB[*1]. Analysen er basert på utkast av planforslag til 1.gangshøring og tilhørende illustrasjoner, rapporter og analyser. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming med mer og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklista, men er ikke tilstede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?" og kun unntaksvis kommentert.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønskede hendelser er delt i:

1. Lite sannsynlig – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold men det er en teoretisk sjanse
2. Mindre sannsynlig – kan skje, ikke sannsynlig
3. Sannsynlig – kan skje av og til, periodisk hendelse
4. Svært sannsynlig – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede

Vurdering av **konsekvenser** av uønskede hendelser er delt inn i:

1. Ubetydelig – ingen person- eller miljøskader, systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig – få/små person- eller miljøskader, systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
3. Alvorlig – alvorlig/handlingskrevende person- eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig- personskade som medfører død eller varige mén, mange skadd, langvarige miljøskader, system settes ut av drift

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Tabell 1 Samlet risikovurdering

Konsekvens: / Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

UØNSKEDE HENDELSER, KONSEKVENSER OG TILTAK

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell 2.

Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Tema: hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sans.	Kons.	Risiko	Kommentar
***Natur- og miljøforhold**, kontrollert ved offentlige kartressurser, NVE atlas*					
1. Masseras/-skred	nei				Ikke skredutsatt, NVE atlas og *[1]
2. Snø-/isras	nei				Ikke rasutsatt, NVE atlas og *[1]
3. Flom, aktsomhetsområde	ja	2	1		Potensielt ikke flomrasutsatt, NVE atlas *[1], miljøstatus.no *[3], området bak(friluftsområde) er noe utsatt.
4. Elveflom	nei				Ikke i flomsonen til nærliggende bekker, NVE *[1]
5. Tidevannsflom	nei				Ikke registrert at tidevannsflom vil påvirke-NVE *[1]
6. Radongass	ja	2	3		Kategorisert som moderat til lav, www.geo.ngu.no *[2] Enkle tiltak som ventilasjon og tetting.
Vær, vindeksponering. Er området:					
7. Vindutsatt	ja	3	1		Årsmiddelvind i 50 m høyde 4,5-5 m/s i vindkart på nve.no hensyntas i prosjektering. Skade på byggverk dersom trær fra eiendommen bak faller ned.
8. Nedbørutsatt	ja	3	2		Størst døgnnedbør siste 13 mnd 40 mm på yr.no, hensyntas i prosjektering
9. Styrtregn	ja	3	2		For kortevarige, intense nedbørsperioder har området nær Oslofjorden landets høyeste dimensjonerende nedbørverdier. Årsnedbøren er ventet at øker med ca. 15% i løpet av århundret sammenlignet med perioden 1971-2000. Det er ingen bekker knyttet til eiendommen. Eiendommen vil ikke bli påvirket i stor grav av nedbør fra naboeiendommene.
Natur- og kulturområder					
10. Sårbar flora	nei				Eiendommen er asfaltert. Naturområdet rundt er vernet og vil ikke bli berørt av tiltak inne på eiendommen.
11. Sårbar fauna/fisk	nei				

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

12. Verneområder	ja	1	2		Kun eiendom i bakkant som ikke vil bli berørt. Eksisterende bebyggelse rives som går inn på nabotomt og ført opp på egen grunn for å bevare naboeiendom. Eiendom rundt er naturreservat, men vil ikke bli berørt. Miljøstatus.no [*3] Må sikre eiendommen med vern i forbindelse av byggetiltaket.
13. Vassdragsområder	nei				
14. Fornminner (afk)	nei				Ingen fornminner i planområdet, Miljøstatus.no [*3]
15. Kulturminne-/miljø	nei				Ingen kulturminne-/miljø i planområdet. Miljøstatus.no[*3]
Menneskeskapte forhold *Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket får konsekvenser for:*					
16. Vei, bru, knutepunkt	ja	2	1		Ny bebyggelse vil ikke øke trafikksituasjonen til land eller vanns en dagens situasjon videreføres.
17. Havn, kaianlegg	ja	2	1		Eksisterende brygger vil ikke bli endret fra dagens situasjon.
18. Sykehus/-hjem, kirke	nei				
19. Brann/politi/sivilforsvar	nei				
20. Kraftforsyning	nei				
21. Vannforsyning	nei				
22. Forsvarsområde	nei				
23. Tilfluktsrom	nei				
24. Område for idrett/lek	nei				
25. Park, rekreasjonsområde	ja	3	1		Ny bebyggelse vil blir noe større en eksisterende, men med større grad av estetisk tilpasning og høyere kvalitet i utførelse og materialebruk.
26. Vannområder for friluftsliv	nei				Eksisterende situasjon endres ikke.
Forurensingskilder*. Berøres av planområdet:*					
27. Akutt forurensning:	nei				
28. Permanent forurensning	nei				
29. Støv og støy, industri	nei				

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

30. Støv og støy, trafikk	ja	2	2		Data hentet fra miljøstatus.no er det ikke noe nevneverdig støy i forhold til trafikk. Det er i planarbeidet ikke lagt opp til mer trafikk. Det er ikke nødvendig med ytterlig trafikkanalyser enn det som er registrert som ikke er over hva det som kan aksepteres. Utslipp av svevestøv (PM10) fra veitransport som følge av annen industri rundt eiendommen. Dog er Bjerkåsholmen 115 i enden av veien som en del av et industriområde. Miljøstatus.no[*3]
31. Støy, andre kilder	nei				
32. Forurenset grunn	Må undersøkes før IG				Det må foretas grunnundersøkelser før IG søknad/tillatelse. Årsaken til at det ikke er foretatt grunnundersøkelse er at der man skal grave er inne i den eksisterende plasthallen og den er full av båter slik at det ikke er mulig å flytte disse i undersøkelsesperioden. Derfor er dette arbeidet forskjøvet til senere etter reguleringsarbeidet og før IG søknaden/tillatelsen. Det tillates ikke oppstart ar arbeider før denne undersøkelsen av grunnen er foretatt. Eiendommen består i dag hovedsakelig av asfaltert dekke som er støpt på fjell.
33. Forurensning ved kloakkutslipp og ved maritim drift-vask/vedlikehold av båter	nei				Båtservicen tar ikke imot båter med full septiktank. Det er andre steder i nærområde hvor man kan tømme tankene sine. Båtservicen reparerer septiktanker, men da forutsatt at den er tom og vasket.
34. Forurensning sjø	ja	1	2		Hensyntas under bygging. Forurensing fra båter. Det skal etableres en tank som samler opp miljøavfall som tømmes jevnlig. Denne tanken forhindrer at avfall havner i sjøen. Det tettes også mot sjø for at ikke vannet renner rett i sjøen, men via denne tanken hvor de avfall havner i bunn av tanken.
35. Høyspentlinje (em stråling)	nei				
36. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver,	nei				

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

olje/gass, radioaktivitet)					
37. Avfallsbehandling	ja	2	2		Utarbeides avfallsplan før bygging
38. Oljekatastrofeområde	nei				
Medfører planen/tiltaket:					
39. Fare for akutt forurensning	ja	2	2		Fare for utslipp. Må påse under byggeperioden at tiltak iverksettes for å hindre at utslipp havner i sjøen.
40. Støv og støy fra trafikk	ja	2	2		I dagens regulering er det ikke bestemmelser rundt antall p-plasser. Det er fastsatt bestemmelser knyttet til parkeringsplasser i forbindelse med denne reguleringen for å sikre at p-plasser etter behovet til driften er ivaretatt.
41. Støv og støy fra andre kilder	ja	4	1		Arbeider i forbindelse med bygging
42. Forurensning i sjø	ja	3	2		Tiltak utarbeides til byggeperioden. Området må sikres slik at det ikke oppstår forurensninger i sjøen som følge av riving, og oppføring av ny bebyggelse. Overvann går til sjøen i dag fra eiendommer rundt som evt. renner ned på eiendommen.
43. Risikofylt industri (kjemikalier/eksplosiver osv)	nei				
44. Fare for drukning og ulykker for gående på kaianlegg	ja	4	4		Det monteres redningsutstyr. Sørge for uhindret ferdsel ut på og langs havneområdet. Tiltak ved vinterstid og ved dårlig vær/evt stenging og området er etter stengetid hver dag sperret med porter slik at området er låst av. Området åpner ikke opp for bading. Det er for besøkende og kunder av servicen sørget for at man kan legge til langs kaianlegget med en god og bred bryggepromenade opp til kontorbygget.
Transport*. Er det risiko for:*					
45. Ulykke med farlig gods	nei				
46. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	ja	3	2		Islagt eller snølagt innkjøring kan begrense tilgjengelighet, hindres med rutiner for brøyting og strøing

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

47. Ulykke i av-/påkjørsler	ja	2	3		Ingen økning fra dagens situasjon.
48. Ulykke med gående/syklende	ja	3	4		Ingen økning fra dagens situasjon. Turgåere vil ikke gå inn på eiendommen for å komme ned til sjøen da det er gode turstier i umiddelbar nærhet rundt eiendommen. Det er lagt opp til at man kan parkere sykler rett ved innsiden av innkjøringen slik at man ikke trenger å sykle i andre enden for å parkere sykkelen og heller gå langs en rampe.
49. Ulykke ved anleggsgjennomføring	ja	2	4		Arbeider i forbindelse med bygging. Sikre området under bygging og påse at HMS krav er ivaretatt. SHA-plan ihht. byggherreforskriften må etableres før oppstart av bygging.
50. Andre ulykkespunkter	nei				
Andre forhold:					
51. Sabotasje og terrorhandling	nei				
52. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm.	nei				
53. Naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup etc.)	nei				
54. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	nei				
55. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	ja	3	2		Byggeplass skal sikres mot naboeiendommene. Friluftsområde og naturvernsområde.
56. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring av eksisterende bygningsmasse	ja	4	4		Eternitt kan avgi kreftfremkallende partikler når man håndtere dette. Eternitplater må fjernes av godkjent foretak.

Hendelser som er vurdert til å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak jamfør tabell 1. Nærmere angitte hendelser kommenteres her nærmere.

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

Analysen viser at det er enkelte aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Planforslaget i seg selv medfører enkelte endringer for omgivelsene, men i hovedsak endres ikke dagens situasjon nevneverdig.

Det er ikke kartlagt om det er forurensede masser innenfor planområdet grunnet at den eksisterende plasthallen ikke var tilgjengelige for prøveuttak på ønsket tidspunkt. Det er derfor ikke gjort en miljøteknisk undersøkelse og en massedisponeringsplan som beskriver rutiner som skal følges for å sikre tilstrekkelig kontroll av massene. Eksisterende bygg har eternitt i fasaden og må fjernes av godkjent foretak.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav om at det iverksettes en grunnundersøkelse der hvor ny bebyggelse er tenkt før IG-tillatelse gis. Dersom det oppdages forurensede masser så må det utarbeides en tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

Tiltak mot radongass er et normalt tiltak i de fleste byggeprosjekter i radonutsatte områder og vil ivaretas i prosjekteringen.

Området er vindutsatt, og tiltak ivaretas i prosjekteringen av konstruksjonssikkerhet og utearealer.

Området er nedbørutstatt, og tiltak ivaretas i prosjekteringen av utearealer. Tetting av bygg må gjøres.

Kaianlegget kan gi fare for drukning og ulykker for de som arbeider der og kunder/gjester, det vil etableres tiltak for å sikre området og legge til rette for veiledning og redningsutstyr for rask bistand dersom ulykker oppstår. Ved vinterstid skal det gjøres tiltak for at området forblir mer eller mindre isfritt. Etter stengetid av anlegget vil området være sperret av med port. Det er ikke gunstig eller ønskelig å ha allmenn tilgjengelighet blandet med turgåere. Det er i dag gode og flere turstier som leder en langs kysten og ned til vannet som benyttes flittig og behovet for å bevege seg inn på eiendommen har ikke vært nødvendig. Eiendommen grenser til naturvernområde og friluftsområde i bakkant, mot nord. Ny bebyggelse på Bjerkåsholmen 115 vil ikke berøre nabo-området bak. Det er i dag en eksisterende tursti som går ned over åsryggen til naturvernområdet og ned på friluftsområde som er noe i bruk. Denne stien blir heller ikke berørt av tiltak i planen.

Trafikkbildet er kun i mindre grad endret til ikke endret. Det er avsatt parkering inne p området med en lav parkeringsdekning for de som jobber der og gjester/kunder. Det tilrettelegges for at sykkelbesøkende kan parkere sykkelen sin inne på området.

Innkjøringen til planområdet kan bli islagt/snølagt ved brå væromslag. Dette kan hindre tilgjengelighet til området. Dette vil unngås gjennom rutiner for brøyting og strøing.

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

Tabell 3: oppsummering

Konsekvens: Sannsynlighet:	1 ubetydelig	2 mindre alvorlig	3 alvorlig	4 svært alvorlig
4 svært sannsynlig	41			44,56
3 sannsynlig	7, 25	8,9,42,46,55		48
2 mindre sannsynlig	3, 16, 17	30,37,39,40	6,47	49
1 lite sannsynlig		12,34		

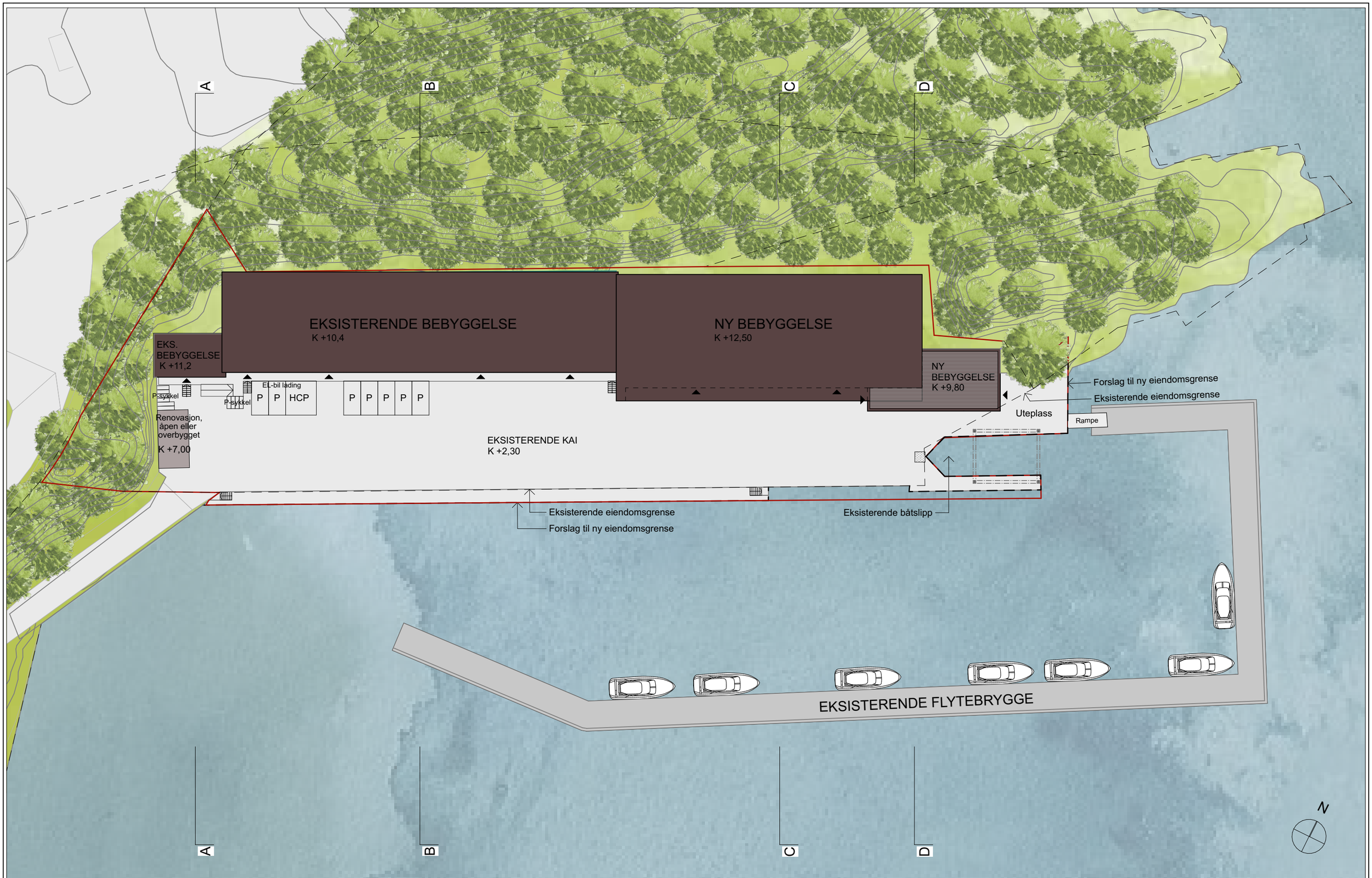
Henvisninger:

*1 NVE.no

*2 geo.ngu.no

*3 miljøstatus.no

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	Lagt til ekstra sykkelparkering og HC-parkering	19.12.2022	EOD	SS
01	Justerte høyder etter oppmåling, lagt til renovasjon	29.06.2022	TCH	RS

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice

Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

TEGNING: **Illustrasjonsplan** A3

TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG**

GNR/BNR: **68/393**

PROSJEKTNR.: **0064**

MÅLESTOKK: **1:500**

TEGNINGSNR.: **A10**

TEGNER/KONTROLL SIGN.: **TCH / SS**

DATO OPPRETTET: **10.05.2019**

DATO ENDRET: **19.12.2022**

REV. NR.: **02**

DESIGNMAL

TILHØRENDE
REGULERINGSPLAN FOR BJERKÅSHOLMEN 115
GNR./BNR.: 68/393, 3040 SLEMMESTAD
DATERT 01.07.2022

BAKGRUNN FOR DESIGNMALEN

Reguleringsplanen for Bjerkåsholmen 155, gnr./bnr.: 68/393, har lagt til grunn eiendommens plassering i landskapet, og det forutsettes at bebyggelsen skal tilpasses landskapets føringer.

Designmalen er ment å være overordnet førende for valg av materialer og farger.

Hensikten med designmalen er å sikre at hele området skal oppleves enhetlig med natur-materialer og en ton-i-ton fargeskala, for å minske fjernvirkningen av bebyggelsen.

Området ligger mellom sjøen og en skogkledd åsrygg med mye eksponert fjell. Fasadenes hovedmaterialer bør ikke ha altfor stor kontrast til omgivelsene.

Området skal som helhet oppleves som godt gjennomført, med arkitektur som er tilpasset omgivelsene. Designmalen skal bidra til å sikre denne tilpasningen.

Betongtekstur eller fasadepuss med betonguttrykk

Betongtekstur

Betongelementer, evt med grafiske elementer

Cortenstål

Rustfritt stål

Behandlet trekledning

Ubehandlet trekledning (ny/grånet)

Ensartet platekledning

Ensartet platekledning

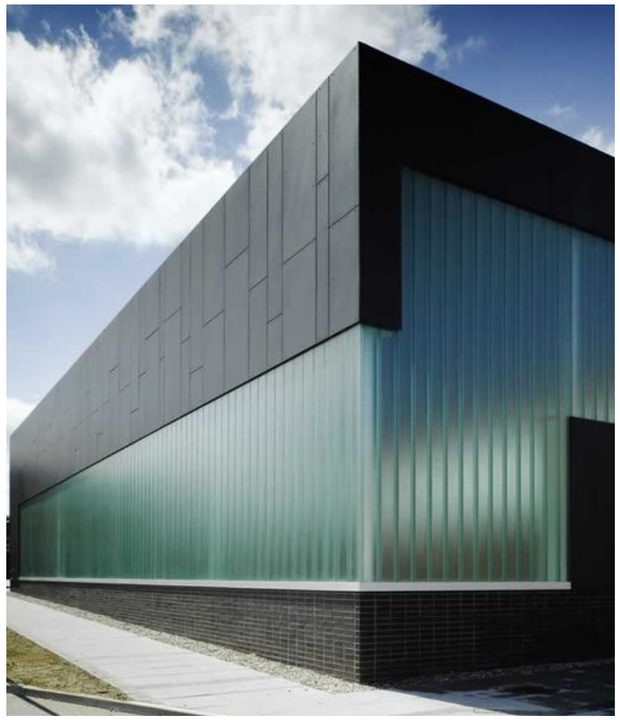
MATERIAL- OG FARGEBRUK

Bebyggelsen på tomten skal fremstå harmonisk i bruk av farger og materialer.

Det skal benyttes farger som kan gjenfinnes i naturen i nærområdet, eksempelvis brun, svart, grå eller oransje (kobber).

Området har utsikt til sjøen, og bruk av store glassflater i fasadene og glass som fasademateriale tillates forutsatt at det legges antireflekterende film på glasset for å hindre sjenerende refleksjon for naboer og brukerne av sjøen.

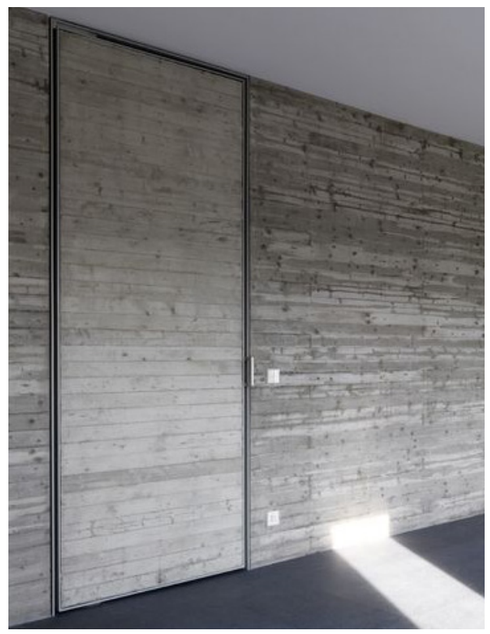
Bebyggelse med ton-i-ton-farger kan ha kontrast-farger innenfor sin palett. Dette vil få bebyggelsen til å fremstå mindre homogen og mer dynamisk.



Ensartet platekledning med glassflater

Konstrasterende treverk tilpasset naturen

Ensartet platekledning med tydelig hovedinngang



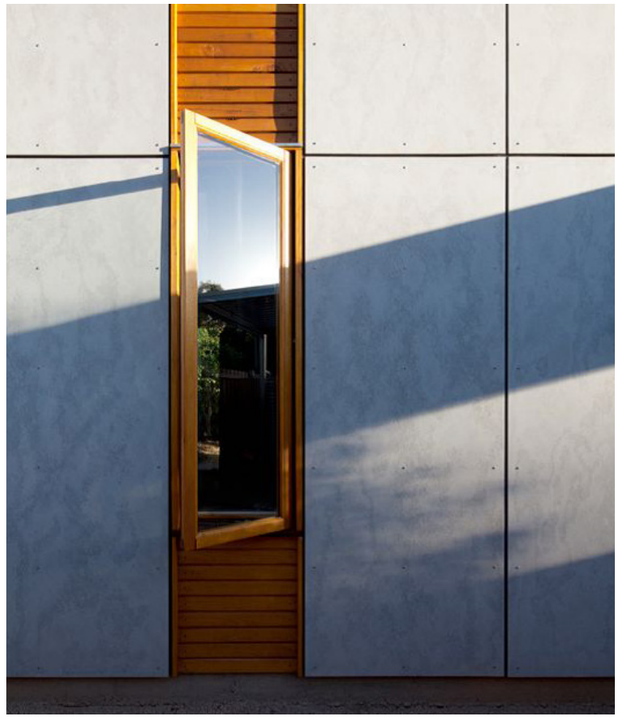
Homogen bruk av grånende trevirke

DETALJERING

Noen enda tydeligere farge- og material-kontraster tillates på eksempelvis dører/ vinduer/ postkasser/ ringeklokker og andre detaljer. Disse kan kontrastere utenfor den naturbaserte paletten. Dette er for å kunne markere viktige funksjoner i bebyggelsen på en tydelig måte.

Alle større flater av metall som benyttes i detaljering skal være matt, for å forhindre unødvendig refleksjon.

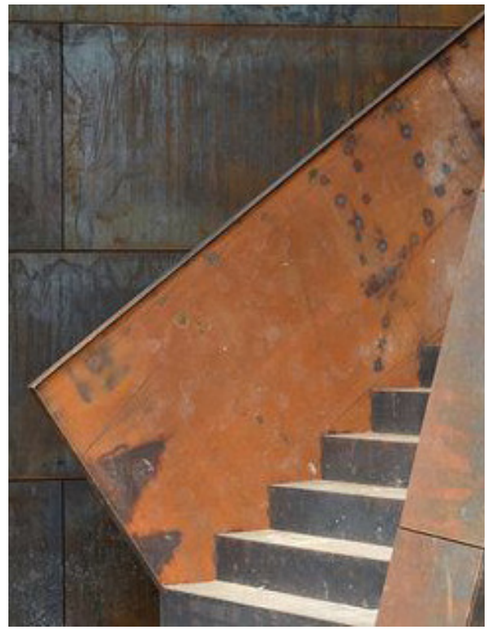
Alt rekkverk skal følge angitte føringer om farge- og materialbruk. Det tillates rekkverk i glass, men det må ha antireflekterende film.



Ensartet platekledning med kontrasterende detaljering

Betongvegg med kontrasterende dør/port

Bruk av ikke-reflekterende glass/transparent kledning



Rekkverk tilpasset byggets materialbruk

Fig. 1 Flyfoto, 1954.

LANDSKAPSANALYSE

Utarbeidet i forbindelse med forslag til reguleringsplan for Bjerkåsholmen 115, gårdsnummer 68 og bruksnummer 393.

Utarbeidet av Frost Arkitekter AS, 13.05.2019.

INNHOLD

- Bakgrunn
- Formål
- Datagrunnlag
- Influensområde
- Landskapsregionen Oslofjorden
- Landskapsrommets særpreg
- Beskrivelse av planområdet
- Bjerkås naturreservat
- Landskapssnitt
- Snitt og oppriss med planlagt bebyggelse
- Fjernvirkningsanalyse
- Konklusjon

BAKGRUNN

Bakgrunnen for denne analysen er at Vollen Båtservice AS ønsker å legge til rette for en mer hensiktsmessig bebyggelse på Bjerkåsholmen 115. Forslagsstiller er Frost Arkitekter AS på vegne av Vollen Båtservice AS. Eiendommene som berøres av detaljreguleringen er gnr./bnr. 68/393. Frost Arkitekter AS varslet 29.06.2018 om oppstart av regulering. Hensikten med planarbeidet er å:
- Justere byggegrenser til eksisterende bebyggelse som beholdes.
- Utvide eksisterende byggegrense til planlagte nybygg.
- Justere regulerte eiendomsgrenser til formålsgrense.

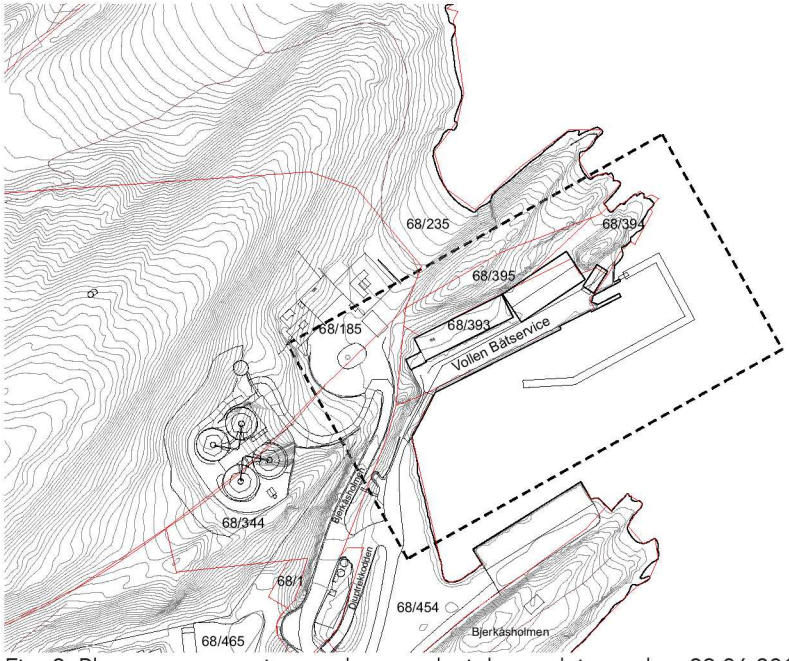


Fig. 2: Planens avgrensning markert med stiplet strek i varsel av 29.06.2018.

FORMÅL

Frost Arkitekter AS er utførende konsulent i arbeidet med regulering for Bjerkåsholmen 115. Det er utarbeidet en landskapsanalyse for å ivareta tilpasning til landskapet i planprosessen. Analysen skal danne et kunnskapsgrunnlag, slik at landskapets kvaliteter og særtrekk kan ivaretas og videreutvikles i arbeidet med reguleringen.

DATAGRUNNLAG

I landskapsanalysen er det benyttet en 3D-modell av landskapet. Modellen er laget ut fra Asker kommune sine SOSI-kart med 1 meters koter. For å beskrive landskapet er det tatt utganspunkt i "Nasjonalt referansesystem for landskap. Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner", Oskar Puschmann (2005). NIBIOS verktøy Kilden er brukt for å kartlegge området. For å beskrive naturreservatet er det tatt utgangspunkt i "Forvaltningsplan for geologiske verneområder i Oslo, Akershus og deler av Buskerud" utgitt av Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus, rapport nr. 5/2013. Det er benyttet bilder fra området tatt på befaringer, flyfoto fra www.finn.no, www.norgeibilder.no og www.gulesider.no samt Asker kommunes kart med og uten 3D-visning.

INFLUENSOMRÅDE

Området som inngår i analysen kalles analysens influensområde. Valgt influensområde er markert med gult i illustrasjonen under. Influensområdet er valgt fordi det er landskapsrommet som vil oppleves i sammenheng med planområdet.

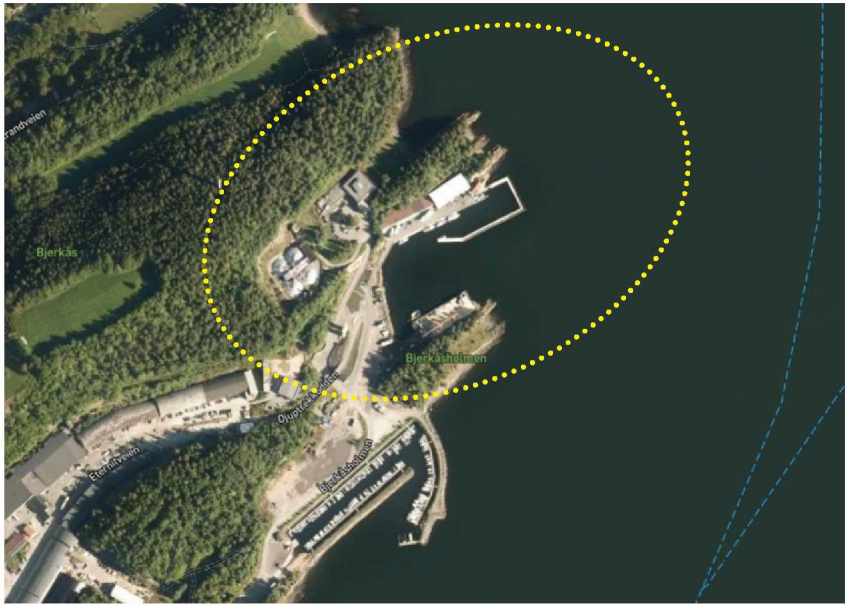


Fig. 3: Influensområdet markert med gult.

LANDSKAPSREGIONEN OSLOFJORDEN

Bjerkåsholmen befinner seg i det som er definert som landskapsregion 2 Oslofjorden i Nasjonalt referansesystem for landskap (Puschmann, 2005). Videre er Bjerkåsholmen lokalisert i underregion 01 indre Oslofjord. Oslofjordens indre fjordbasseng er omgitt av et skålformet terreng, hvor åsene i vest har fjernvirkning. Underregionen er preget av sterk urbanisering, som er framtredende i landskapsbildet. Fjordens vannspeil er naturlandskapets mest sentrale element. Større trafikkårer lager tydelige linjedrag langs fjorden. Underregionen er landets mest urbaniserte, og mye av vegetasjonen har måttet vike for utviklingen. Plantelivet er fragmentarisk fordelt og dekker lite areal. Berggrunnen har høyt innhold av kalk og næringsstoffer samt marine finmaterialer, som gjør at plantelivet er artsrikt.

Regionen preges av tett bebyggelse i et bånd rundt Oslofjorden. Boligbebyggelse dominerer det bebygde arealet. Kontor og næringsbygg er mest konsentrert til Oslo sentrum, langs de største veiene og i et bånd østover. Enkelte steder i Lørenskog, Asker og Bærum ligger jordbrukslandskapet med spredt gårdsbebyggelse mellom byen og marka. En landskapstype som er forsvunnet fra området er jordbruksareal som grenser mot sjøen. Denne typen kulturlandskap er i stor grad erstattet av fritids- eller boligbebyggelse.

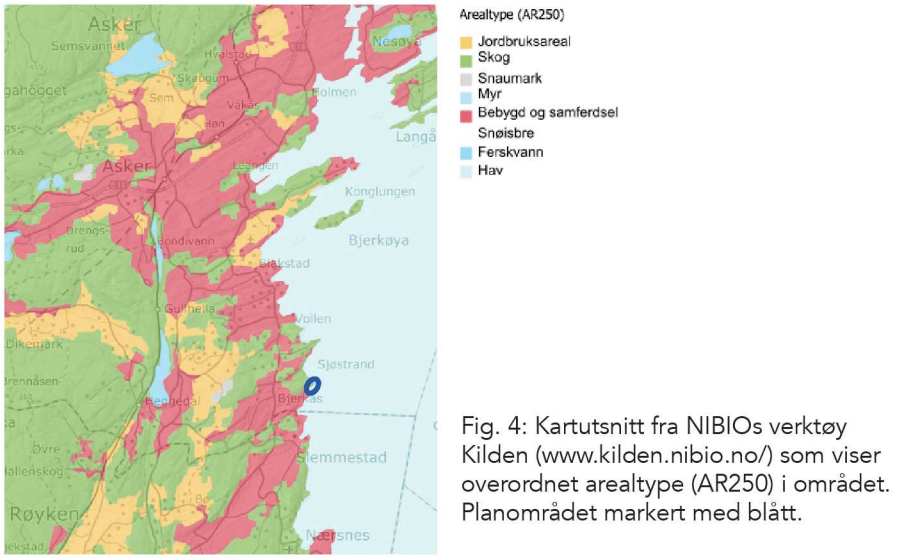


Fig. 4: Kartutsnitt fra NIBIOs verktøy Kilden (www.kilden.nibio.no/) som viser overordnet arealtype (AR250) i området. Planområdet markert med blått.

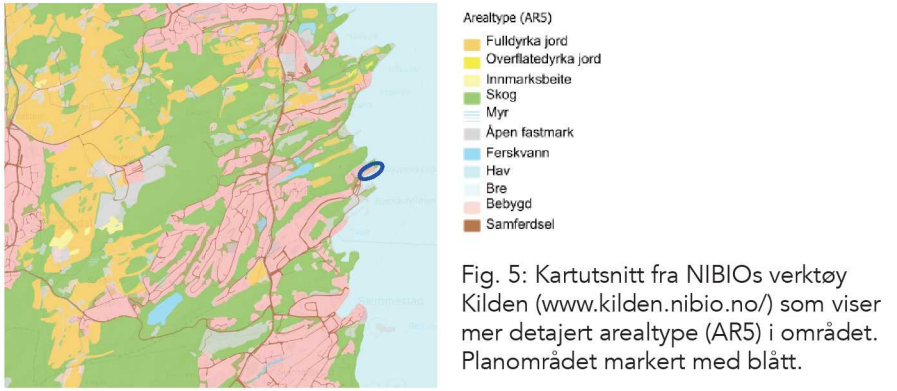


Fig. 5: Kartutsnitt fra NIBIOs verktøy Kilden (www.kilden.nibio.no/) som viser mer detajert arealtype (AR5) i området. Planområdet markert med blått.

LANDSKAPSROMMETS SÆRPREG

Området er preget av landskapsrygger med daler mellom som løper fra sør-vest mot nord-øst. Landskapet heller mot sjøen, og der landskapsryggene møter sjøen dannes det nes. Planområdet ligger på et slikt nes, inntil en bratt fjellvegg mot nord, grensende mot sjøen mot sør og øst. Sjøen er et svært sentralt element i landskapsrommet.

Hovedveien Slemmestadveien går mellom sør og nord, og krysser alle landskapsryggene og dalene. Samleveiene som kobler seg på hovedveien følger primært landskapsdalene der det er flatt og egnet for vei. Landskapsdalene er i hovedsak bebygget, med unntak av områder som er avstatt til naturområder.

Grøntstrukturen i området følger i hovedsak landskapsryggene. Nord for planområdet ligger Bjerkås naturreservat som er svært kupert. Området er preget av en stor kontrast mellom industri og natur. Industriarealene er dekket av asfalt eller industribygg og er vegetasjonsfri, mens naturområdene har frodig og særpreget vegetasjon. Industriområdene er primært flate, mens naturområdene er kuperte.

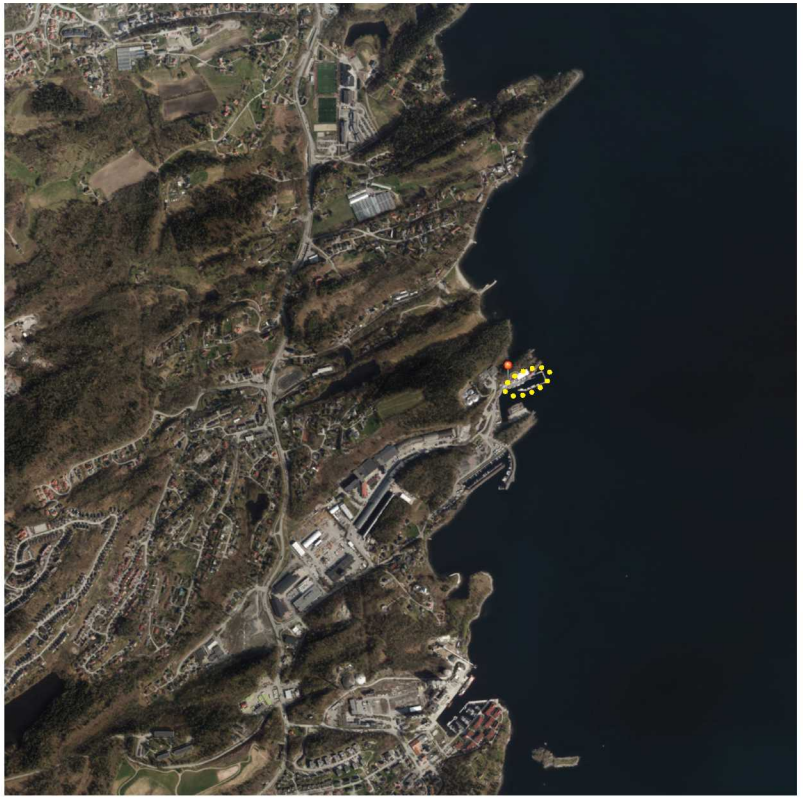


Fig. 6: Flyfoto tatt i 2018 hentet fra www.norgeibilder.no, som viser regionens mest sentrale landskapselement; vannspeilet, varierende grad av urbanisering, fragmenarisk vegetasjon og trafikkårenes linjedrag. Planområdet er markert med gult.

Fig. 7: Kontrast mellom naturområder og industriområder. Naturområder dekket av vegetasjon, mens på industriområdene er vegetasjon fraværende.

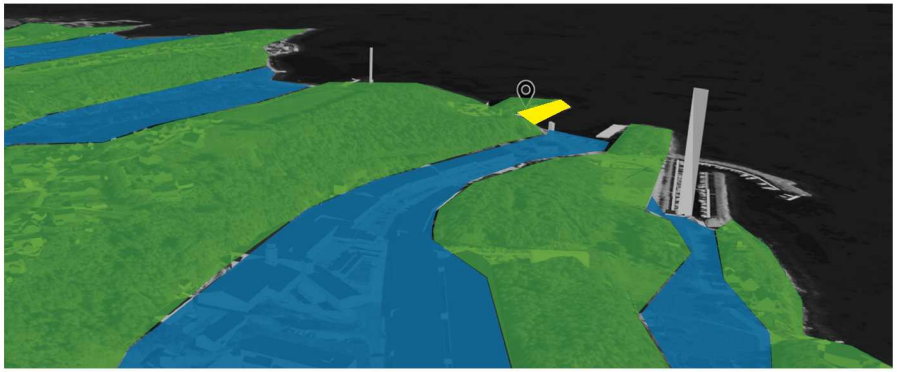


Fig. 8: Landskapsryggene med daler mellom som løper fra sør-vest mot nord-øst. Landskapsryggene er markert med grønt, landskapsdalene er markert med blått. Der landskapsryggene møter sjøen dannes det nes. Planområdet markert med gult.

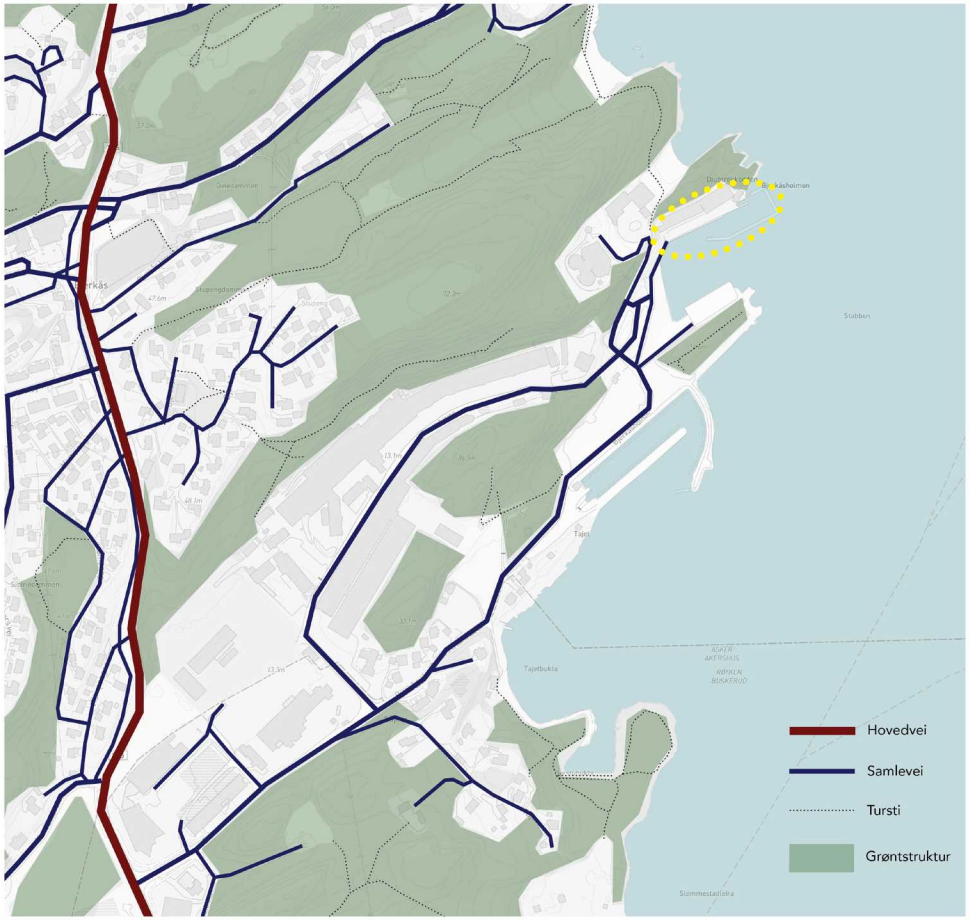


Fig. 9: Grøntstrukturen følger i stor grad landskapsryggene, mens landskapsdalene er bebygget med boliger eller industri. Hovedveien Slemmestadveien går på tvers av landskapets daler og rygger, mens samleveiene følger landskapets formasjoner. Planområdet markert med gult.

BEBYGGELSESSTRUKTUR

Området er preget av industri- og næringsbebyggelse. Industri- og næringsbebyggelsen består i stor grad av avlange, store volumer. De er i hovedsak lagt langs landskapsryggene, på de flate områdene i landskapsdalene, akkurat som veiene. Fig. 10 viser industri- og næringsbebyggelsen markert med lilla strek. Bebyggelsen innenfor planområdet har den samme strukturen, den ligger med langsiden langs en landskapsrygg. Derfor skiller bebyggelsen seg fra tradisjonell bygningstypologi knyttet til båtliv, hvor bygningenes gavlvegg vender mot sjøen, slik naust, båthus og båtbyggerbuer tradisjonelt har. Denne typen bygninger hadde en stor dør eller port i gavlveggen slik at man kunne få en båt inn og ut av bygningen på en mest mulig effektiv måte. Eiendommens avlange form gjør det vanskelig å bygge på tvers og samtidig sikre tilstrekkelig tilgang til hele eiendommen. Omfanget av driften på eiendommen gjør også at det er rasjonelt å ha en stor hall som kan romme mange store båter. Det er også mest effektivt å komme inn i hallen fra langsiden og dermed mer sentralt i rommet.

Området har også enkelte ansamlinger med boligbebyggelse. De to boligområdene som ligger sør og sørvest for planområdet er anlagt på områder hvor terrenget er svært kupert. Bebyggelsens struktur er derfor definert av hvor det er mulig å plassere boligene i terrenget. Boligområdet nordvest for planområdet ligger i en landskapsdal. Boligene er organisert langs dalen.

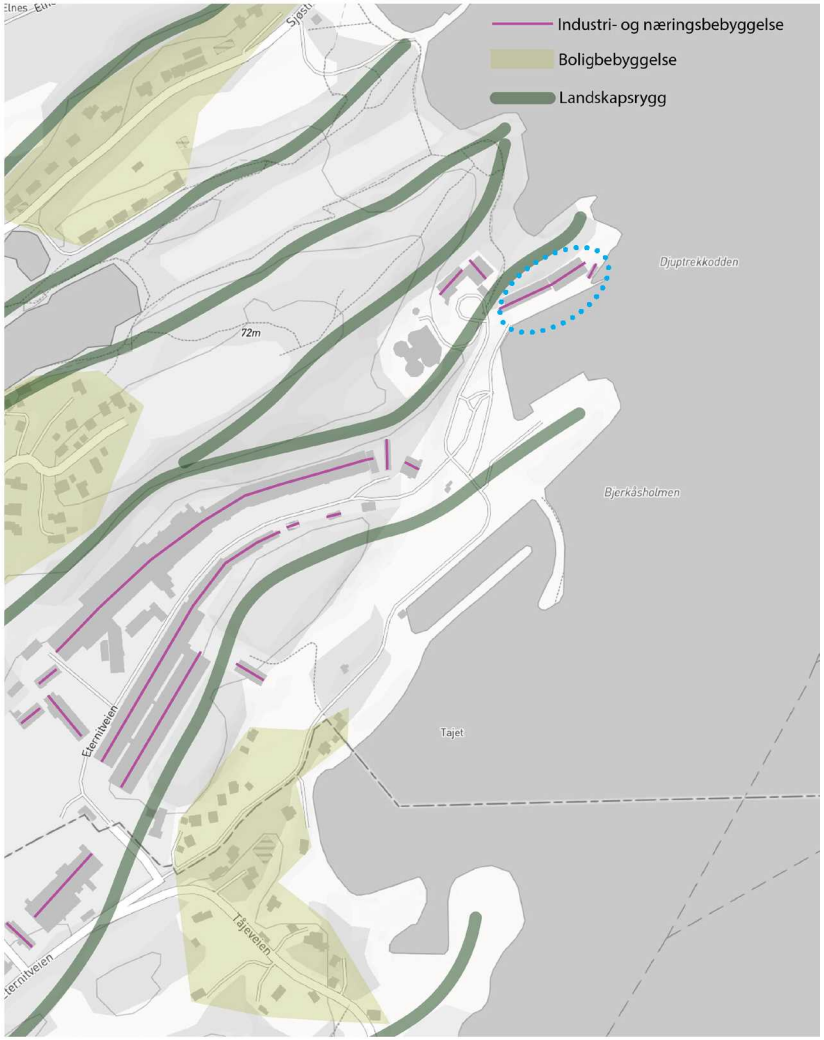


Fig. 10: Industri- og næringsbebyggelse markert med lilla følger landskapsryggene som er markert med grønt. Denne strukturen gjelder også for planområdet. Boligområdene er markert med gult. Planområdet er markert med blått.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet er 9,48 dekar, hvorav 4,48 dekar er på land eller brygger og 5 dekar er sjøareal. Eiendommen er flat og ligger mellom kote 2 og 3. Dette området består i stor grad av utfylte masser, og er i sin helhet dekket med enten bebyggelse eller asfalt. Dette er fordi planområdet har vært benyttet til industri over lengre tid. Det innehar derfor ingen vegetasjon. Planområdet har gode solforhold, med sol fra tidlig morgen til ettermiddagen.

På eiendommen er det i dag fire bygninger. Lengst øst på eiendommen er det en liten verkstedsbygning med ukjent opprinnelsesår som er svært nedslitt. Vest for denne ligger en plasthall som rommer verksted og vinteropplag for båter. Denne ble oppført midlertidig i 2002. Vest på eiendommen ligger et lager-/verksted med forretningsdel som henger sammen med et lite kontorbygg. Den eksisterende bebyggelsen har fasader i lyse farger som gjør at de visuelt skiller seg klart fra det eksisterende landskapet i bakkant.

Planområdet greser til et naturområde med rik vegetasjon og geologi. Nord-øst for eiendommen ligger en steinformasjon som har høyde opp til kote 10. Steinformasjonen nord for planområdet har høyde opp til kote 19. Denne grenser til planområdet med en bratt skrent. Steinformasjonene har synlige bergartslag, og skrentene er i stor grad eksponert. I de flatere områdene på steinformasjonene er det rik vegetasjon med store trær.

Vest for planområdet ligger VEAS (Vestfjorden Avløpsselskap) sitt renseanlegg, som innebærer store arealer med industribygg, parkering og kontor.

Fig. 11: Planområdet sett fra bryggeanlegget sør for eiendommen. Fra høyre: lift, verkstedbygning, midlertidig plasthall, verksted/forretning og et lite kontorbygg som så vidt er synlig bak båtene.

Fig. 12 og 13: Planområdet er dekket med harde flater og bygninger, og vegetasjon er derfor fraværende.

Fig. 14 og 15: Steinformasjonene er eksponert i skrentene. Her vist skrenten som grenser til planområdet mot nord.

Fig. 16: Naturområdet er synlig i bakkant av bebyggelsen når planområdet sees fra sør-øst.

Fig. 17: Planområdet sett fra øst, som viser det bølgende landskapet og landskapsryggen planområdet ligger inntil.

Fig. 18: Kyststien starter ved adkomsten til VEAS sitt industriområde. Det går sti herfra langs kysten helt til Vollen, og en mindre sti til naturreservatet og vikene der.

BJERKÅS NATURRESERVAT

Bjerkås naturreservat har landareal på 204 dekar. Djuptrekkodden naturminne som grenser til planområdet ble vernet i forbindelse med fossilverneplanen for Oslofeltet. Bjerkås naturreservat ble opprettet i forbindelse med verneplan for Oslofjorden i 2008, og Djuptrekkodden naturminne ble da innlemmet i reservatet.

Naturreservatet består av skogsmark, dyrket mark og en isdam (Stupengdammen). Terrenget preges av sørvest-nordøstgående kalkrygger. Formålet med naturreservatet er å bevare et helhetlig egenartet område med nasjonalt sjeldne naturtyper som er representative for kambrosilurlandskapet i indre Oslofjord (tørre kalkskoger, rasmarker, rike strandberg og ferskvann). Området er artsrikt og har Norges største kjente forekomst av ertevikke. Almlindeskogen inneholder rødlistede sopparter. Insektfaunaen har meget høy verneverdi. De geologiske typelokalitetene for Tøyen- og Elnesformasjonen som finnes her har stor vitenskapelig verdi. Verneformålet for Djuptrekkodden var å ivareta et område med demonstrasjon av folding, forkastning og overskyvning av bergartslagene. Svabergene rundt Djuptrekkodden består av underordoviciske skifere og kalkstein fra mellomordovicium. Bergartene i området er også fossilrike.

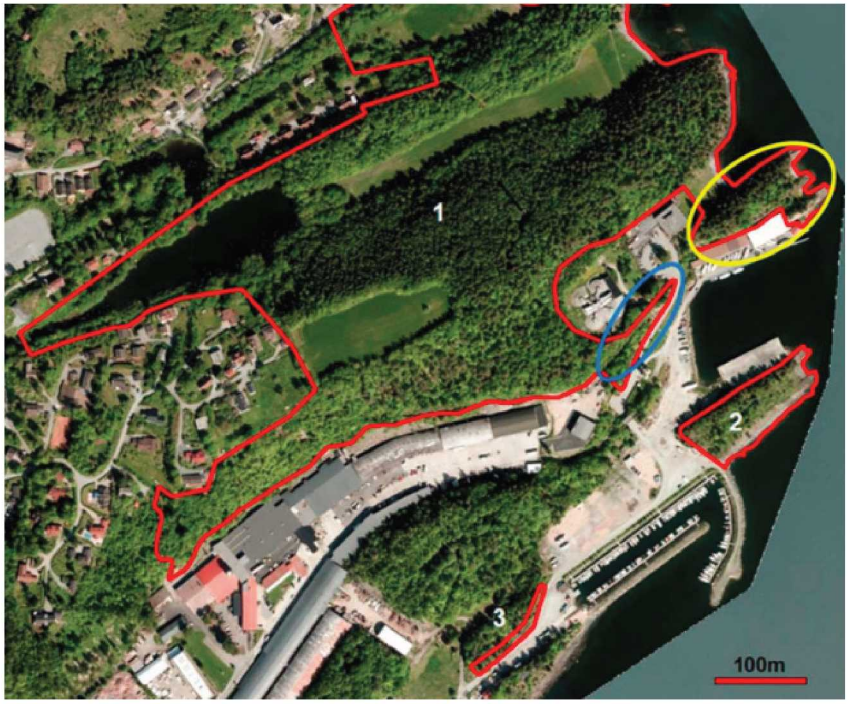


Fig. 19: Bjerkås naturreservat angitt med 1, Djuptrekkodden naturminne angitt med gult. Planområdet er delvis innenfor det gule området.

LANDSKAPSSNITT

Snitt 1-18 er tatt fra sør til nord, med 10 m avstand mellom hvert snitt. Sekvensen av snitt representerer landskapets formasjoner, og man ser tydelig hvordan de brede lanskapsryggene blir brattere og smalere før de møter sjøen som nes. Bjerkåsholmen utgjør et nes i enden av en landskapsrygg. Snitt 19-35 er lagt vertikalt på sjøkanten til Bjerkåsholmen 115 med 10 m avstand mellom hvert snitt. Denne sekvensen av snitt viser hvordan sjøen deler nesene. Begge sekvensene viser den store forskjellen mellom de bratte bergformasjonene og det flate planområdet.

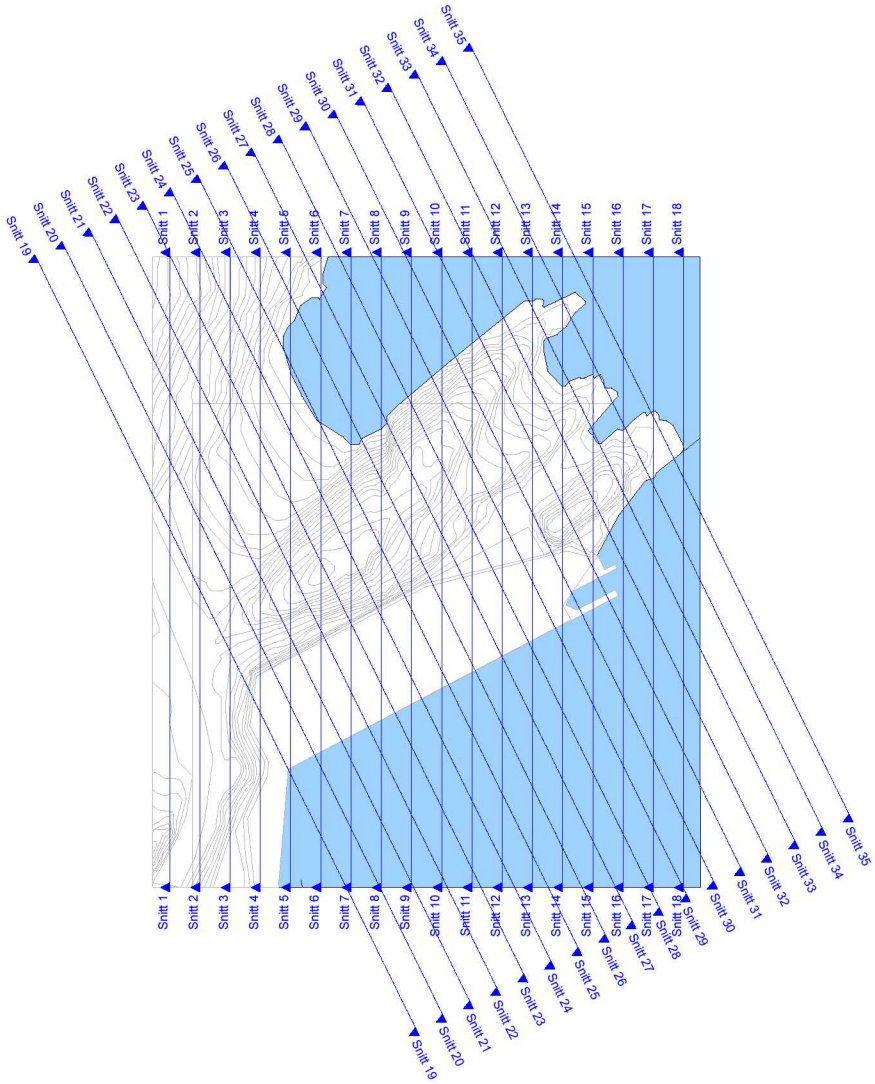


Fig. 20: Situasjonskart som viser hvor landskapssnittene er hentet fra.

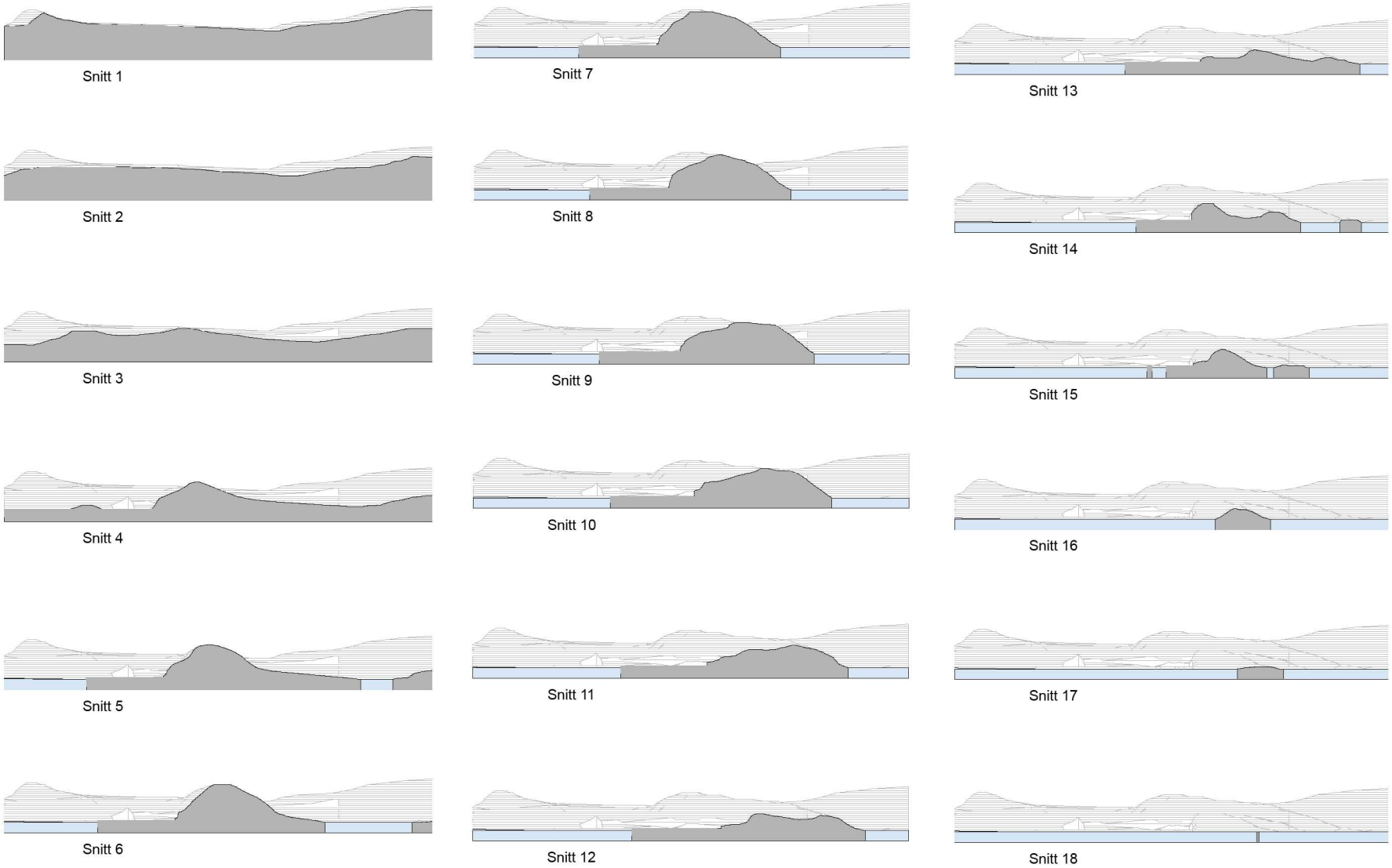


Fig. 21: Snitt 1-18.

Snitt 19

Snitt 20

Snitt 21

Snitt 22

Snitt 23

Snitt 24

Snitt 25

Snitt 26

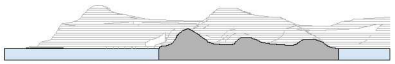
Snitt 27

Snitt 28

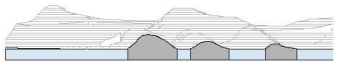
Snitt 29

Snitt 30

Snitt 31

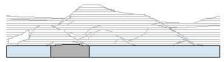


Snitt 32



Snitt 33

Snitt 34



Snitt 35

Fig. 22: Snitt 19-35.

FORESLÅTT BEBYGGELSE

Foreslått bebyggelse plasseres langs landskapsryggen nord for planområdet. Eksisterende plasthall ligger over nabogrensen og innenfor naturreservatet nord for eiendommen. Ny bebyggelse plasseres innenfor eiendomsgrensen, slik at naturreservatet ikke berøres. Bebyggelsen deles deles i fire sammenhengende volumer, som forskyves noe i forhold til hverandre og gis forskjellige størrelser. Variasjonen i høyder, bredde og dybde gjør at bygningsvolumet får en mer menneskelig skala, selv om det er tilpasset å romme store båter og maskiner.

Snittene og opprissene viser foreslått bebyggelse som har en maksimal høyde på kote 12,5 m.o.h., dette gjelder bygningen som erstatter den midlertidige plasthallen. Eksisterende plasthall har gesimshøyde på kote 9,82 m.o.h., og mønehøyde på kote 11,96 m.o.h. Det høyeste punktet til landskapsformasjonen nord for bebyggelsen ligger på kote 19 m.o.h. Oppå dette igjen er det en del vegetasjon og store trær. Det vil derfor være landskapsformasjonens bølgende form med vegetasjon oppå som vil være silhuetten som oppleves fra vest, sør og øst. Bebyggelsen vil derfor ikke medføre økt fjernvirkning eller bryte landskapets silhuett. Fra nord vil bebyggelsen være skjult bak landskapsformasjonene, med mindre man befinner seg på et langt høyere utsiktspunkt enn bebyggelsen og ser ned på den.

Den planlagte bebyggelsen vil gis en fargepalett som tar opp i seg den omkringliggende naturens fargespill. Dette er farger som brun og grå. Foreslått materialbruk i illustrasjonsprosjektet er en kombinasjon av fasadeplater, betong og stående/liggende trekledning blandet med bruk av glassflater og spileverk. Fordi eiendommen ligger ved sjøen er det viktig av man benytter materialer og overflater med redusert refleksjonsevne. Vinduer og dører med glass vil dekkes med film som hindrer at refleksjonen blir for stor når solen skinner mot bebyggelsen. Når driften er stengt kan noe lys slippe ut gjennom gjennom spilelemmer som trekkes for.

Fig. 23: Situasjonskart som viser foreslått bebyggelse i illustrasjonsprosjekt.

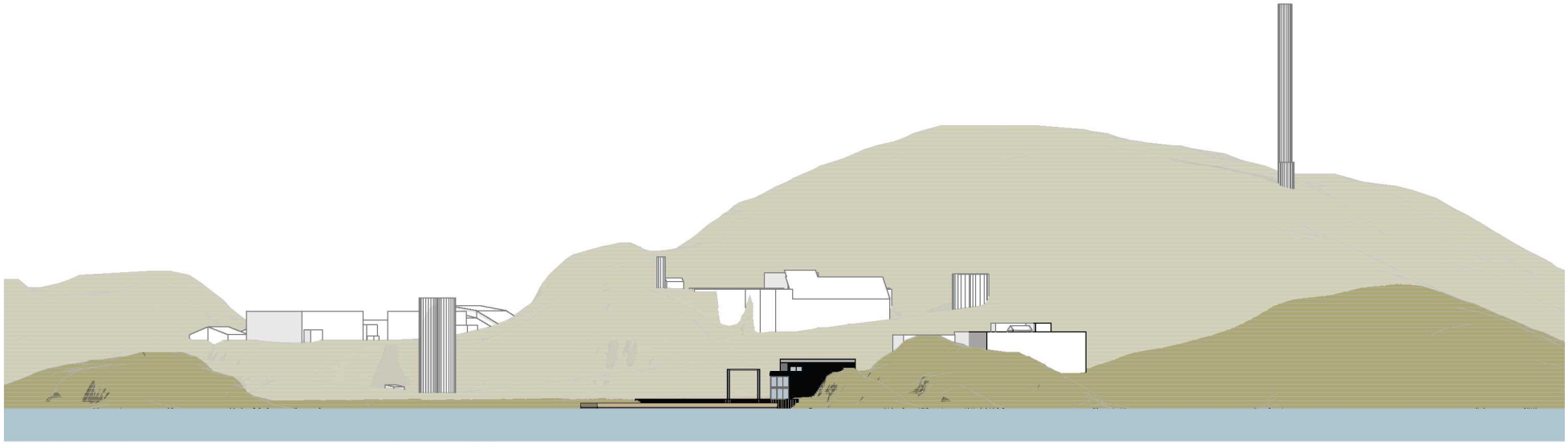


Fig. 24: Oppriss av planlagt bebyggelse sett fra øst 1:1500.

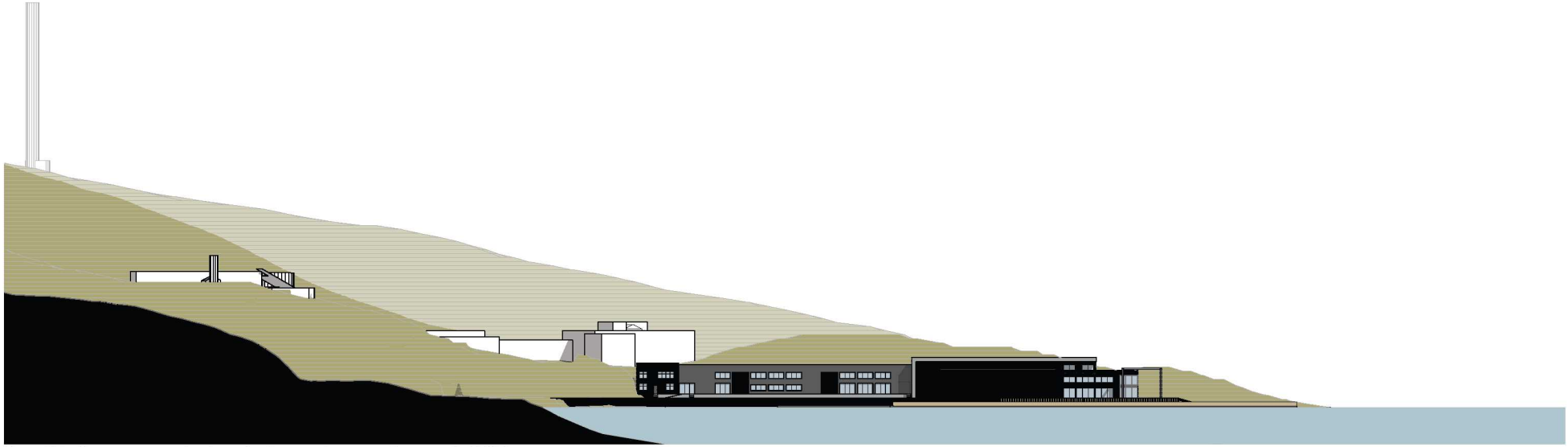
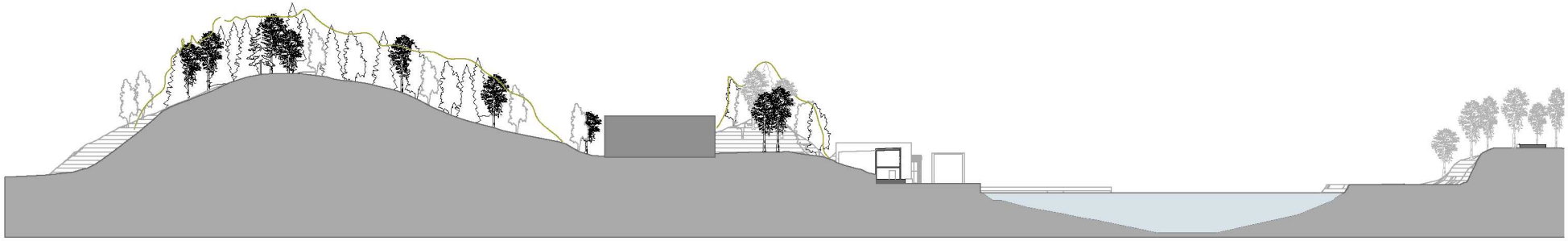
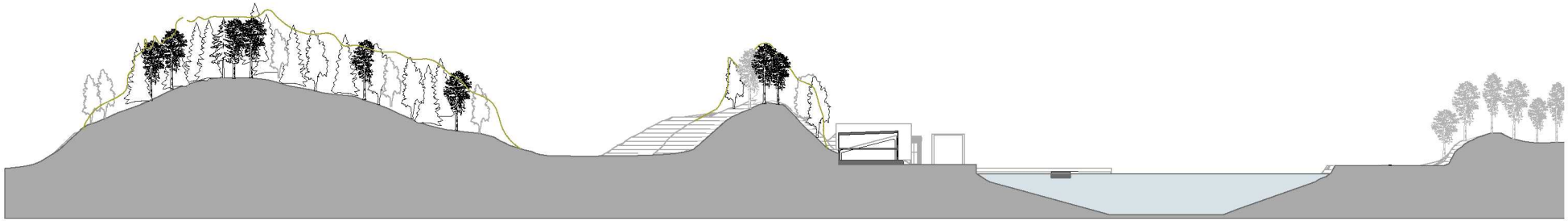


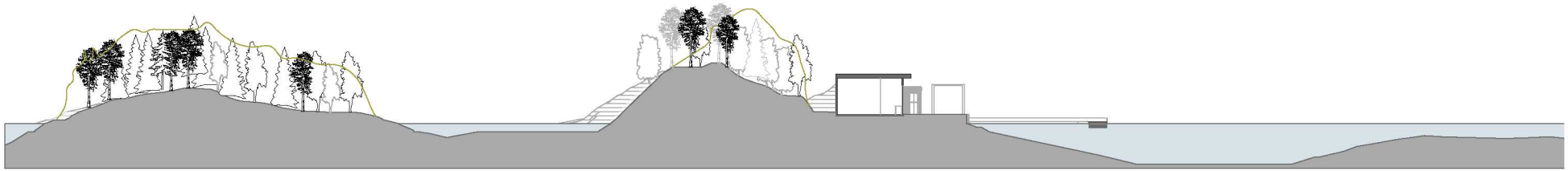
Fig. 25: Oppriss av planlagt bebyggelse sett fra sør 1:1500.



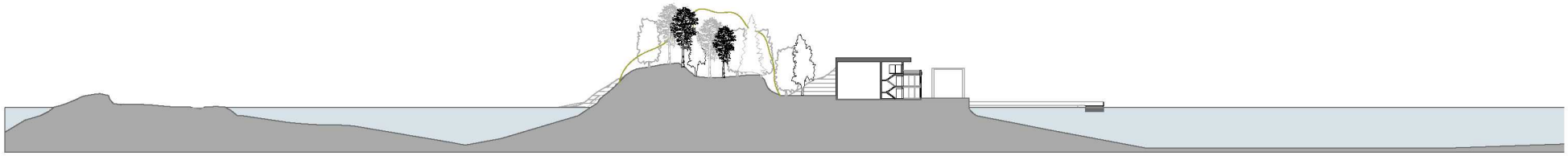
Snitt A



Snitt B



Snitt C



Snitt D

Fig. 26: Snitt som viser bebyggelse og landskap som møtes. Bebyggelsen vil ikke dominere det bakenforliggende landskapet.

FJERNVIRKNING

Illustrasjonene viser bebyggelsens synlighet i landskapet, sett fra øst, sør og vest. Eksisterende og foreslått situasjon kan dermed sees opp i mot hverandre.

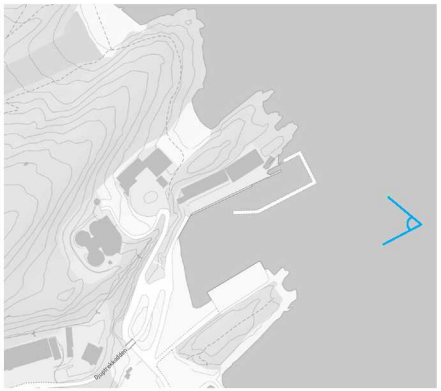


Fig. 27: Kart med utsiktspunkt markert med blått.

Fig. 28: Eksisterende situasjon.

Fig. 29: Ny situasjon.

Fig. 30: Eksisterende situasjon.

Fig. 31: Ny situasjon.

Fig. 32: Kart med utsiktspunkt markert med blått.

Fig. 34: Eksisterende situasjon.

Fig. 35: Ny situasjon.

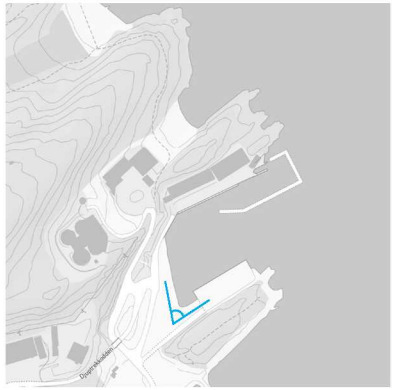


Fig. 33: Kart med utsiktspunkt markert med blått..

FJERNVIRKNING

Eksisterende og foreslått situasjon har noen forskjeller som er relevante for graden av fjernvirkning. De to østligste bygnignene er forelått plassert innenfor eiendomsgrensen og dermed lenger mot sør enn dagens situasjon. Den østligste av bygnignene som i dag ligger vridd i forhold til resten av bygningsmassen, er foreslått som en videreføring av bygningsrekken, men plassert som et fremskutt volum. Dermed vil dette volumet oppleves som noe større fra enkelte vinkler, siden det ligger lenger foran i synsvinkelen. Alle bygnignene er planlagt med flate tak. Takene er foreslått med en høyde som maksismalt er 40 cm høyere enn dagens bebyggelses møner. Fordi ingen del av taket vil oppleves som tilbaketrukket slik bebyggelsen oppleves med et saltak sett fra langsiden, vil bebyggelsen fremstå som noe mer synlig. Likevel vil dette i stor grad avbøtes av en dempet farge- og materialbruk som harmonerer med det omkringliggende landskapet. Dagens bebyggelse er holdt i hvittoner som gjør bebyggelsen svært synlig mot den mørke bakgrunnen, mens ved å benytte farger som harmonerer med landskapet vil inntrykket av bygningene dempes betraktelig.

KONKLUSJON

Landskapsområdets særpreg forringes ikke som følge av den foreslåtte bebyggelsen. Området har særpregede landskapsformasjoner og planområdet grenser til en slik formasjon. Fordi den planlagte bebyggelsen vil være lavere enn landskapsformasjonen, vil bebyggelsen ikke bryte silhuetten til landskapet og vegetasjonen. Planområdet er i dag et industriområde uten vegetasjon hvor alle flater er enten harde eller bebygget. En videreføring av industriområdet vil derfor ikke forringe grøntstrukturen i området. Industri- og næringsbebyggelsen i området er strukturert langs landskapsryggene. De avlange bygningsvolumene er plassert med langsidene langs skråningene i terrenget, på de flate områdene i landskapsdalene. Denne strukturen videreføres i den foreslåtte bebyggelsen. Bebyggelsen er foreslått med flate tak, som gjør at noen av bygnignene vil fremstå noe mer synlig. Bebyggelsen er foreslått med en material- og fargepalett som harmonerer med den omkringliggende naturens farger, slik som grå og brun. Dette gjør at bebyggelsen vil stikke seg mindre ut fra det omkringliggende naturlandskapet enn eksisterende bebyggelse. Det vil velges materialer med lav grad av refleksjon, slik at bygningen ikke genererer sjenerende lysrefleksjon. Den nye bebyggelsen vil derfor ikke innebære økt fjernvirkning, sammenlignet med dagens situasjon.

Til: Siri Sandbeck Walther
Frost Arkitekter AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo

Oslo/Lier 27.03.2020

Naturfaglig uttalelse i forbindelse med nybygg; Vollen båtservice, Bjerkåsholmen 115, Slemmestad.

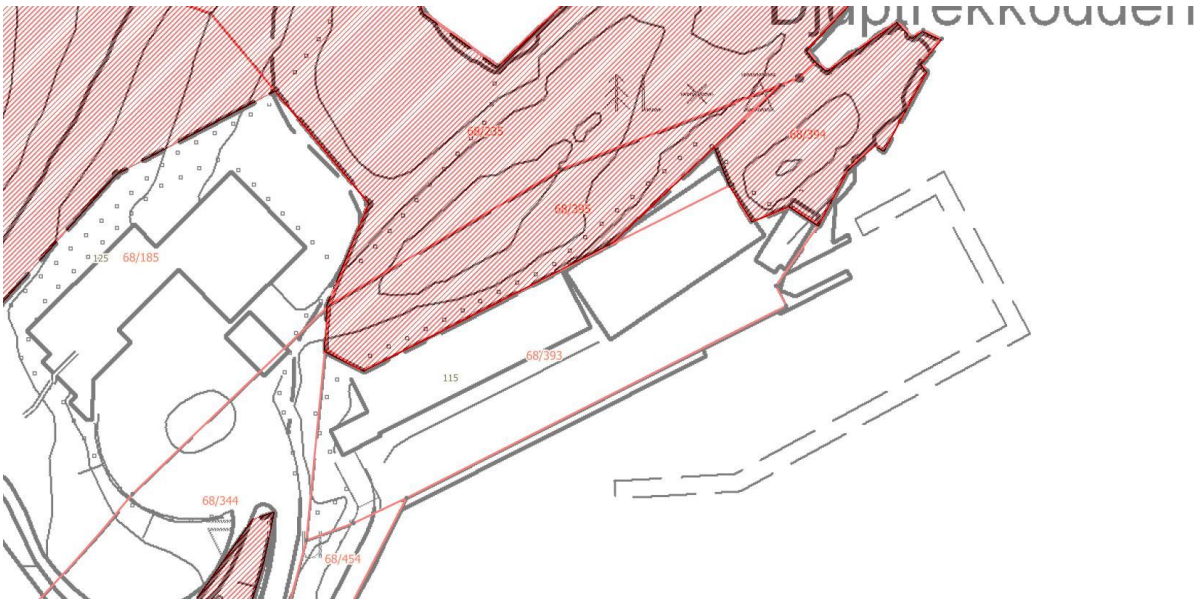
BioFokus ble 18. mars 2020 oppringt av Siri Sandbeck Walther fra Frost Arkitekter AS angående et planlagt reguleringsarbeid på ovenstående adresse, gnr/bnr: 68/393. Bakgrunnen for henvendelsen var pålegg fra rådmannen om å utføre en naturfaglig vurdering av konsekvensene av det planlagte tiltaket i forhold til nabo-eiendommen, som er fredet som naturreservat (Bjerkås naturreservat). Rådmannens innstilling var også at det nye bygget, som skal erstatte den gamle bygningsmassen, måtte trekkes 4 meter unna eiendomsgrensen i retning sjøsiden (mot kaianlegget) av hensyn til eksisterende naturreservat. Nåværende bygningsmasse ligger kant i kant med eiendomsgrensene (og naturreservatet). Bygningsmassen består av tre separate bygg: en langstrakt kontorbygning i vest, en stor lagerhall (plasthall) i øst, og en mindre bod/verksted lengst sørøst (Fig. 1). Dette er en gammel industritomt som ble anlagt lenge før naturreservatet ble opprettet.

Figur 1: Flyfoto som viser bygningsmassens plassering (Vollen båtservice gnr/bnr 68/393) i forhold til eiendomsgrensene.

BioFokus, ved Jon T. Klepsland, foretok en befaring i området like bak (nord for) bygningsmassen 24. mars 2020 med hensikt å dokumentere eventuelle spesielle naturverdier og avklare potensielle konflikter mellom byggeplanene og naturreservatet. Senere samme dag ble det foretatt en felles befaring med Siri og en annen representant fra Frost Arkitekter AS hvor byggeplanene ble ytterligere gjort rede for.

Bjerkås naturreservat ble først vernet i 2008, og grensene ble sist justert i 2018 (Lovdata.no). Hentet fra verneforskriften: "Formålet med naturreservatet er å bevare et større helhetlig, egenartet område med flere nasjonalt sjeldne naturtyper som er representative for kambrosilurlandskapet i indre Oslofjord, som tørre kalkskoger, rasmarker, rike strandberg og ferskvann. Området er svært artsrikt og Norges største kjente forekomst av ertevikke finnes her. Alm-lindeskogen inneholder flere rødlistede sopparter. Insektfaunaen er rik og varmekjær med meget høy verneverdi. De geologiske typelokalitetene for Tøyen- og Elnesformasjonen har stor vitenskapelig verdi."

De nøyaktige yttergrensene (knekkpunktene) for naturreservatet skal være avmerket i marka, men disse ble ikke observert/lokalisert ved denne befaringen. Men et skilt om naturreservat er plassert omtrent på eiendomsgrensen like bak plasthallen. Grensene for naturreservatet framgår av kart datert Miljødirektoratet april 2018, og de samme grensene er å finne på Naturbase https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/. Yttergrensene for naturreservatet følger her nøyaktig eiendomsgrensene, men den eksisterende bygningsmassen ligger ifølge disse kartene delvis innenfor naboeiendommene (68/394 og 68/395) og dermed naturreservatet (Fig. 2).



Figur 2: Bjerkås naturreservat (rød skravur) følger eiendomsgrensene. Kart-grensene for reservatet berører både plasthallen og krysser taket på boden/ verkstedet i sørøst.

Ved befaring ble det fastslått at den sørvendte delen av naturreservatet som ligger nærmest bygningsmassen og opp mot åsryggen i stor grad består av rødlistete naturtyper. Kalkfuruskog (VU) iblandet noe kalk-lindeskog (EN) dominerer. Ellers inngår noe åpen grunnlendt kalkmark (EN) og noen moderat sol-eksponerte kalk-bergvegger (NT). Svart skifer (alunskifer) dominerer berggrunnen, og denne fliser opp slik at bergveggene fremstår som lite stabile. På berg og berghyller i skråningene like bak lagerbygningen ble det notert typisk vegetasjon for kambrosilurbergarter i Oslofeltet med bl.a. hårstjernemose, putevrimose, storbust, storblomstermose, storklokkemose, bakkemynte, blåveis, fingerstarr, flekkgrisøre, hvitbergknapp, liljekonvall, markmalurt, prikkperikum, rundskolm, sandarve og sølvmure. Av kalk- eller base-krevende lav-arter ble notert jordglye (*Collema tenax*), flishinnelav, *Romjularia lurida* og *Caloplaca citrina/flavocitrina*. Ingen spesielt krevende eller sjeldne arter ble observert.

Figur 3: Kontorbygningen i vest ligger tett inntil naturreservatet og utsprengt bergvegg av svart skifer.

Figur 4: Kontorbygningens plassering i forhold til terrenget sett i fra vest mot øst.

Vegetasjonen og terrenget nærmest bygningsmassen bærer tydelig preg av å ha ligget i skyggen av bygningsmassen i lang tid. Kontorbygningen og vestre del av plasthallen ligger kloss inntil den kunstige (utsprengte) bergveggen bak (Fig. 3). Lengst vest ligger bygningen til dels også mot fyllmasser/ veiskråning (Fig. 4). Østre del av plasthallen ligger fritt, og terrenget bak hallen er slakere. Bak denne østre delen av plasthallen er det en kileformet asfaltbelagt platting mellom plasthall og terrenget (Fig. 5).

Den nye bygningsmassen vil fortsatt komme til å kaste skygge over deler av naturreservatet uansett hvordan denne blir plassert, og gevinsten ved å flytte bygningsmassen frem i forhold den nåværende plassering vil etter alt å dømme være ubetydelig i forhold til eksisterende og potensielle naturkvaliteter. Derimot er det viktig at skyggevirkningen fra den nye bygningsmassen ikke blir større enn det den er i dag. Økt skyggevirkning vil sannsynligvis medføre betydelig forringelse av de rødlistete naturtypene på stedet, inkludert stedbundet artsmangfold, ettersom dette i stor grad er betinget av høy solinnstråling.

Figur 5: Kileformet asfaltert platting bak plasthallens østre del. Merk skilt om naturreservat i midtre-høyre del av bildet.

Mellom plasthallens østvegg og boden/verkstedet lengst sørøst er det en sparsomt vegetert bergrygg som stikker ut mot plasthallens vegg (Fig. 6 og 7). Bergarten fremstår som hardere og surere enn andre steder i området, og har liten biologisk verdi. Hvis det skulle være ønske om å rette opp bergveggen mot plasthallens østvegg ville det derfor ikke være noen gode naturfaglige argument mot.

Adresse: Forskningsparken
Gaustadalléen. 21
N-0349 OSLO

Bankgiro: 1280.07.08603
Mobil: 99 55 02 57
Org.no. 982 132 924 MVA

E-mail: post@biofokus.no
Web: www.biofokus.no

Figur 6: Skrå bergvegg mot plasthallens østvegg (kortveggen). Blikk mot nord.

Adresse: Forskningsparken
Gaustadalléen. 21
N-0349 OSLO

Bankgiro: 1280.07.08603
Mobil: 99 55 02 57
Org.no. 982 132 924 MVA

E-mail: post@biofokus.no
Web: www.biofokus.no

Figur 7: Skrå bergvegg mot plasthallens østvegg (kortveggen). Blikk mot sør.

Adresse: Forskningsparken
Gaustadalléen. 21
N-0349 OSLO

Bankgiro: 1280.07.08603
Mobil: 99 55 02 57
Org.no. 982 132 924 MVA

E-mail: post@biofokus.no
Web: www.biofokus.no

Konklusjon:

De mest vesentlige hensyn som kan tas vil være:

1) Unngå at den nye bygningen blir høyere i forhold til dagens gesimshøyde. Dette for å unngå økt nedskygging av de rødlistete naturtypene innenfor naturreservatet.

2) Unngå aktivitet, eller annen bruk og slitasje, på vegetert/ naturlig mark/ terreng innenfor grensene for naturreservatet i forbindelse med byggingen.

3) Unngå/ begrense avrenning og støv-fluks inn i reservatet under bygging.

Vennlig hilsen

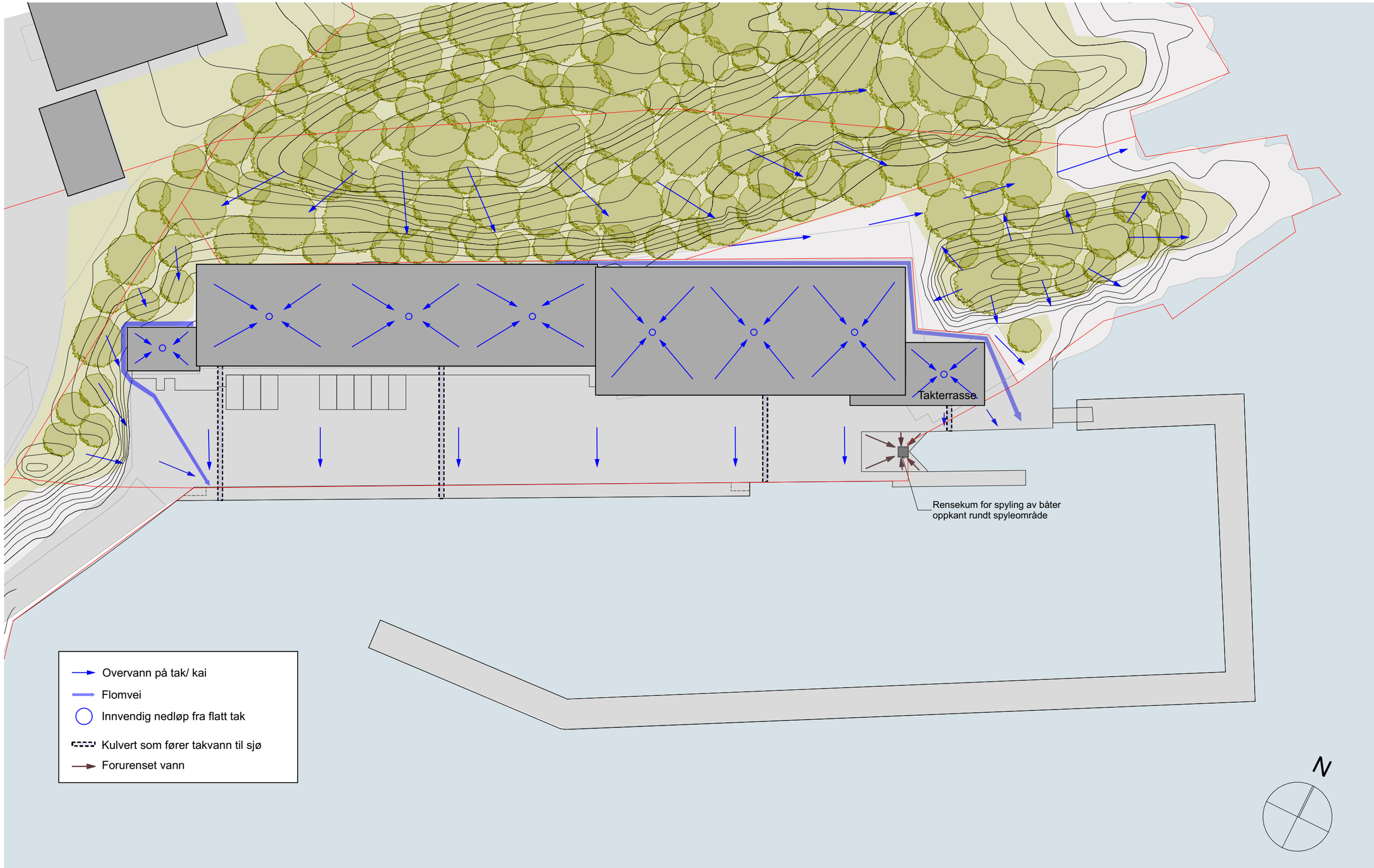
BioFokus

v/ Jon T. Klepsland

Adresse: Forskningsparken
Gaustadalléen. 21
N-0349 OSLO

Bankgiro: 1280.07.08603
Mobil: 99 55 02 57
Org.no. 982 132 924 MVA

E-mail: post@biofokus.no
Web: www.biofokus.no



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice

Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

TEGNING: **Overvannsplan** A3

TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG**

GNR/BNR: **68/393**

PROSJEKTNR.: **0064**

MÅLESTOKK: **1:500**

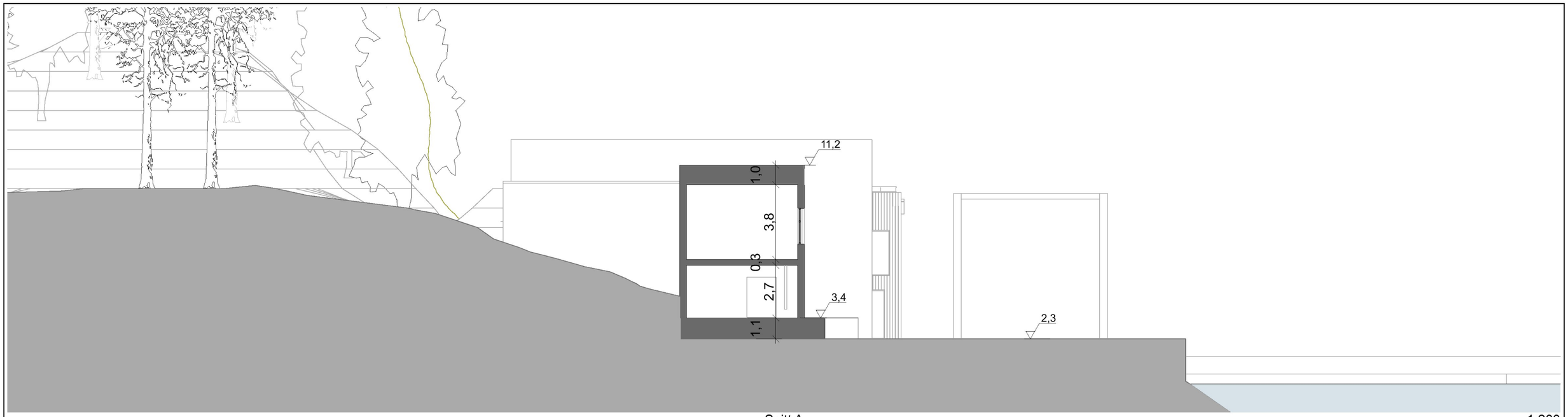
TEGNINGSNR.: **A24**

TEGNER/KONTROLL SIGN.: **TCH/SS**

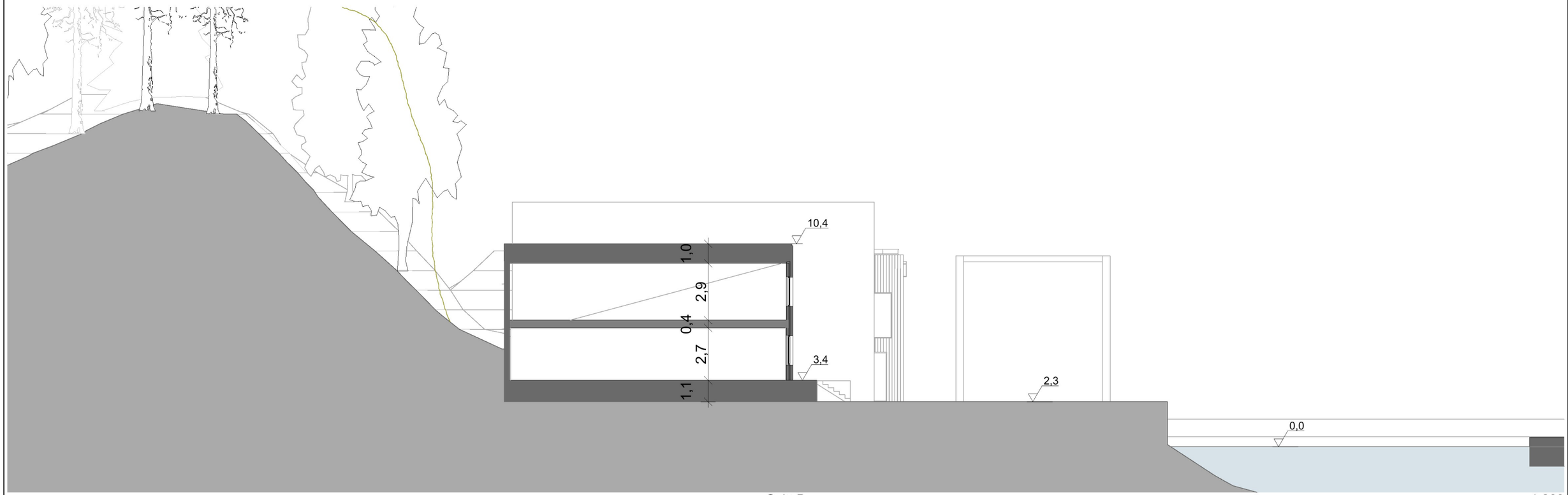
DATO OPPRETTET: **29.06.2022**

DATO ENDRET:

REV. NR.:



Snitt A 1:200



Snitt B 1:200

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	Nye bygg lengst øst trukket 1 m inn fra eiendomsgrense	28.06.2022	TCH	SS

FROST ARKITEKTER AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice
Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

TEGNING: **Snitt A og B** A3

GNR/BNR: **68/393**

PROSJEKTNR.: **0064**

MÅLESTOKK: **1:200**

TEGNINGSNR.: **A11**

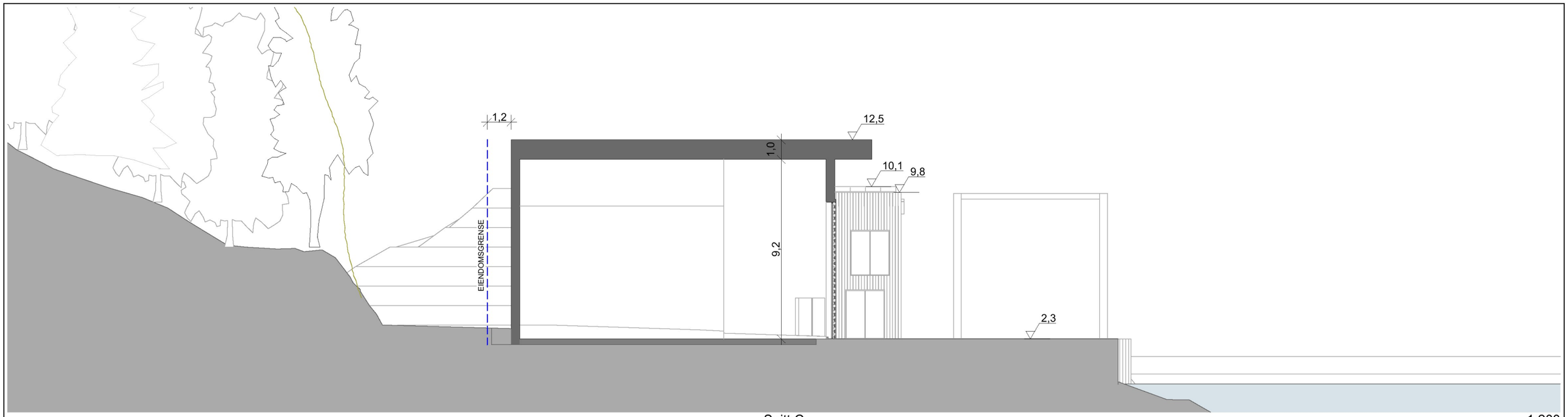
TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG**

TEGNER/KONTROLL SIGN.: **HLK/SS**

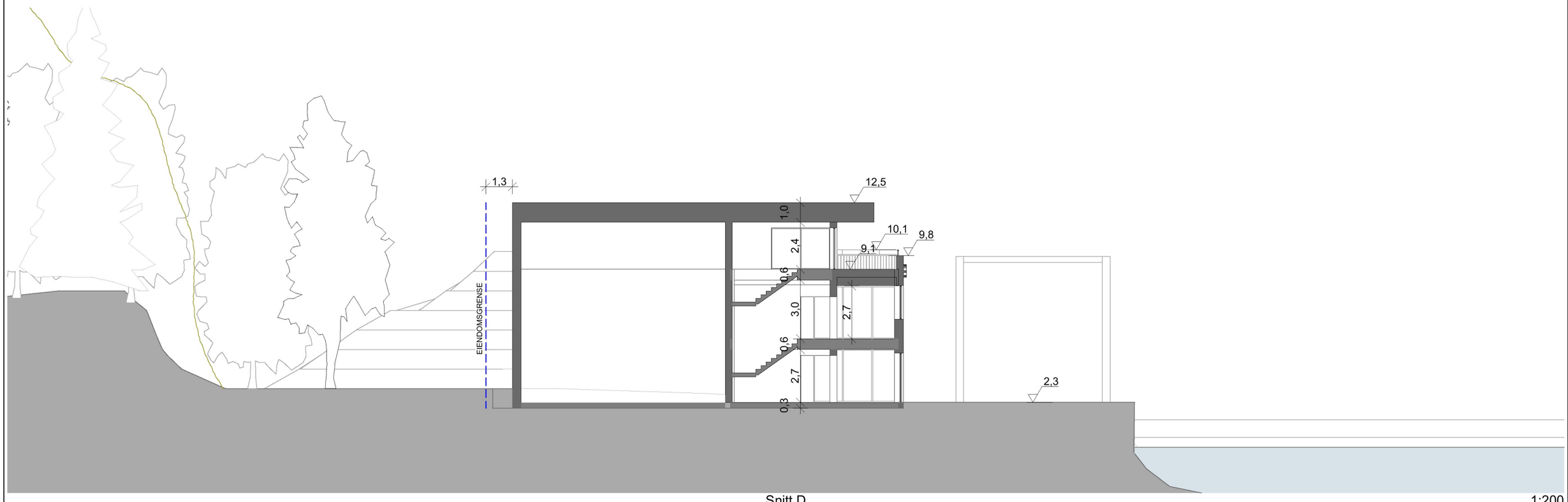
DATO OPPRETTET: **10.05.2019**

DATO ENDRET: **28.06.2022**

REV. NR.: **01**



Snitt C 1:200



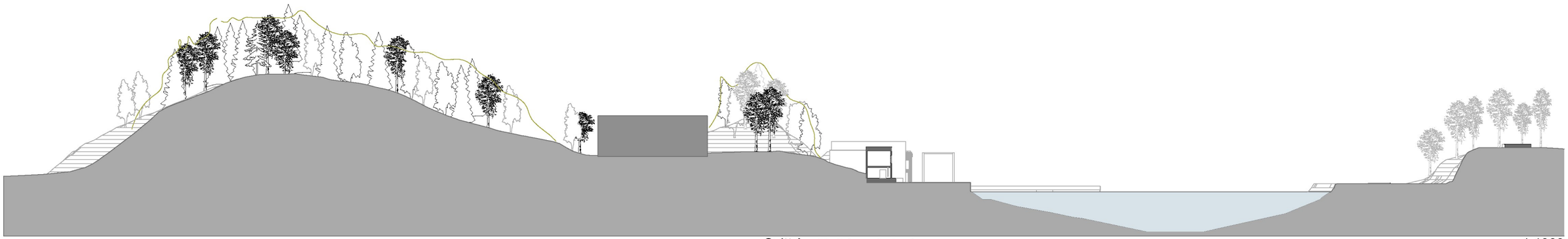
Snitt D 1:200

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	Nye bygg lengst øst trukket 1 m inn fra eiendomsgrense	29.06.2022	TCH	SS

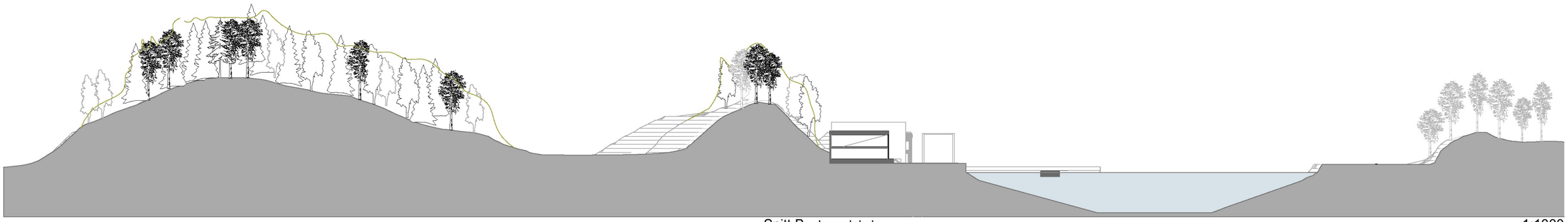
FROST ARKITEKTER AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.frostark.no
TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice
Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

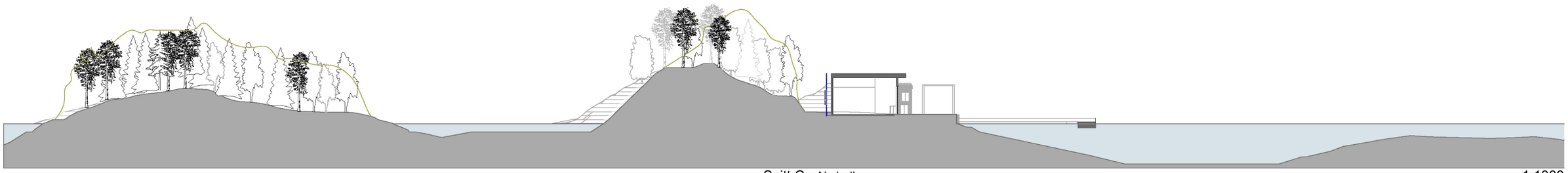
TEGNING: **Snitt C og D** A3	GNR/BNR: **68/393**	PROSJEKTNR.: **0064**	MÅLESTOKK: **1:200**	TEGNINGSNR.: **A12**	
TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG**	TEGNER/KONTROLL SIGN.: **HLK/SS**	DATO OPPRETTET: **10.05.2019**	DATO ENDRET: **29.06.2022**	REV. NR.: **01**	



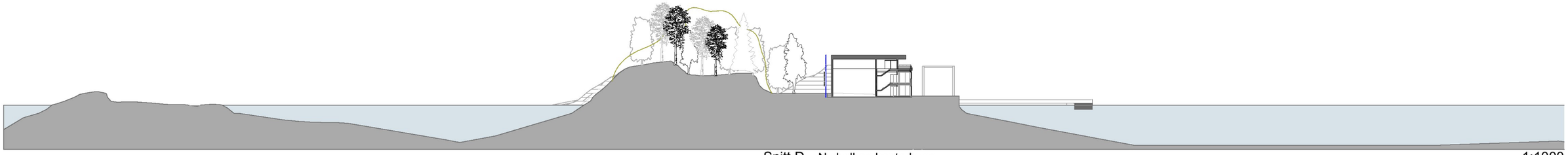
Snitt A - Eksisterende kontor 1:1000



Snitt B - Lagerlokale 1:1000



Snitt C - Ny hall 1:1000



Snitt D - Ny hall og kontorbygg 1:1000

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	Nye bygg lengst øst trukket 1 m inn fra eiendomsgrense	28.06.2022	TCH	SS

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice

Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

TEGNING: **Situasjonssnitt A-D** A3

GNR/BNR: **68/393**

PROSJEKTNR.: **0064**

MÅLESTOKK: **1:1000**

TEGNINGSNR.: **A13**

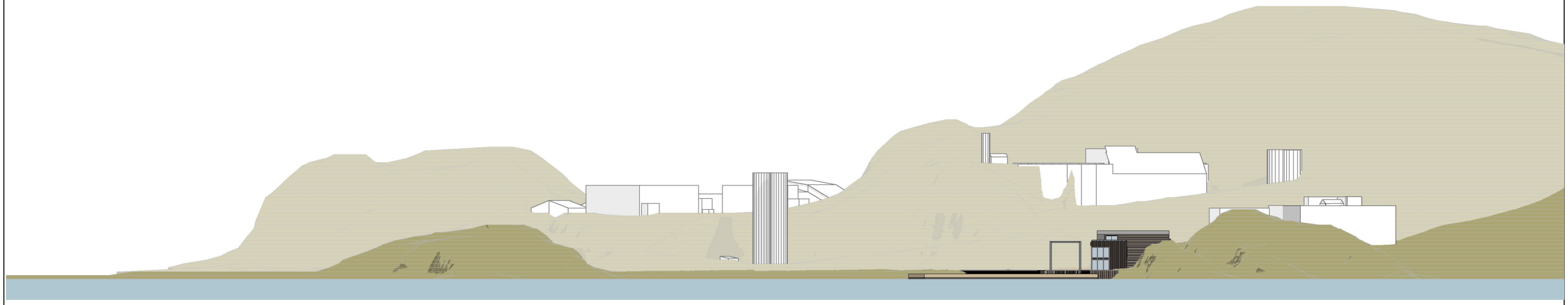
TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG** - Foreslått bebyggelse

TEGNER/KONTROLL SIGN.: **HLK/SS**

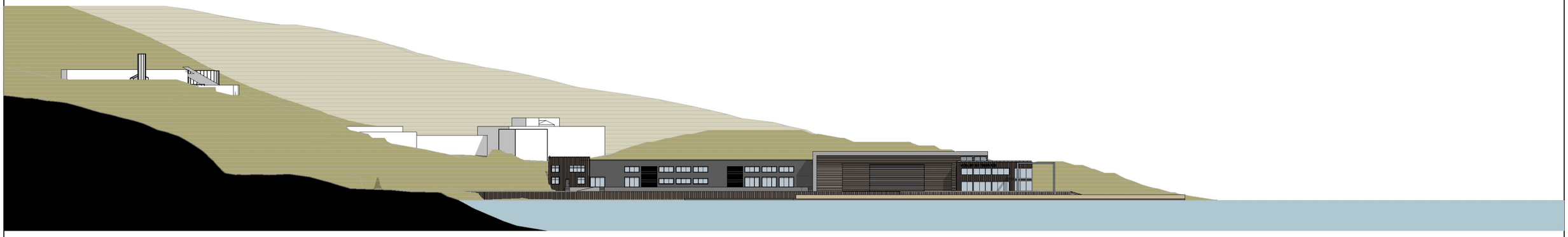
DATO OPPRETTET: **10.05.2019**

DATO ENDRET: **28.06.2022**

REV. NR.: **01**



Oppriss øst 1:1000



Oppriss syd 1:1000

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	Nye bygg lengst øst trukket 1 m inn fra eiendomsgrense	29.06.2022	TCH	SS

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice

Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

TEGNING: **Oppriss syd og øst** A3	GNR/BNR: **68/393**	PROSJEKTNR.: **0064**	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNR.: **A14**	
TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG**	TEGNER/KONTROLL SIGN.: **HLK/SS**	DATO OPPRETTET: **10.05.2019**	DATO ENDRET: **29.06.2022**	REV. NR.: **01**	

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	Nye bygg lengst øst trukket 1 m inn fra eiendomsgrense	29.06.2022	HLK	SS

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice

Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

TEGNING: **Perspektiv øst** A3

GNR/BNR: **68/393**

PROSJEKTNR.: **0064**

MÅLESTOKK:

TEGNINGSNR.: **A15**

TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG**

TEGNER/KONTROLL SIGN.: **HLK/SS**

DATO OPPRETTET: **10.05.2019**

DATO ENDRET: **29.06.2022**

REV. NR.: **01**

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	Nye bygg lengst øst trukket 1 m inn fra eiendomsgrense	28.06.2022	TCH	SS

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice

Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

TEGNING: **Perspektiv vest** A3

TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG**

GNR/BNR: **68/393**

PROSJEKTNR.: **0064**

MÅLESTOKK:

TEGNINGSNR.: **A16**

TEGNER/KONTROLL SIGN.: **HLK/SS**

DATO OPPRETTET: **10.05.2019**

DATO ENDRET: **28.06.2022**

REV. NR.: **01**

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	Nye bygg lengst øst trukket 1 m inn fra eiendomsgrense	29.06.2022	HLK	SS

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice

Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

TEGNING: **Perspektiv sørvest** **A3**

GNR/BNR: **68/393**

PROSJEKTNR.: **0064**

MÅLESTOKK:

TEGNINGSNR.: **A17**

TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG**

TEGNER/KONTROLL SIGN.: **HLK/SS**

DATO OPPRETTET: **10.05.2019**

DATO ENDRET: **29.06.2022**

REV. NR.: **01**

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	Nye bygg lengst øst trukket 1 m inn fra eiendomsgrense	28.06.2022	TCH	SS

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice

Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

TEGNING: **Perspektiv sørøst** A3	GNR/BNR: **68/393**	PROSJEKTNR.: **0064**	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNR.: **A18**	
TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG**	TEGNER/KONTROLL SIGN.: **HLK/SS**	DATO OPPRETTET: **10.05.2019**	DATO ENDRET: **28.06.2022**	REV. NR.: **01**	

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	Nye bygg lengst øst trukket 1 m inn fra eiendomsgrense	28.06.2022	TCH	SS

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice

Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

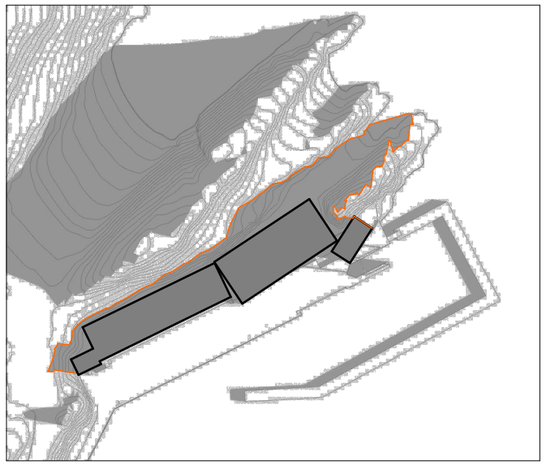
TEGNING:		GNR/BNR:	PROSJEKTNR.:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNR.:
Fugleperspektiv	A3	68/393	0064		A19

TEGNINGSSTATUS:	TEGNER/KONTROLL SIGN.:	DATO OPPRETTET:	DATO ENDRET:	REV. NR.:
PLANFORSLAG	HLK/SS	10.05.2019	28.06.2022	01

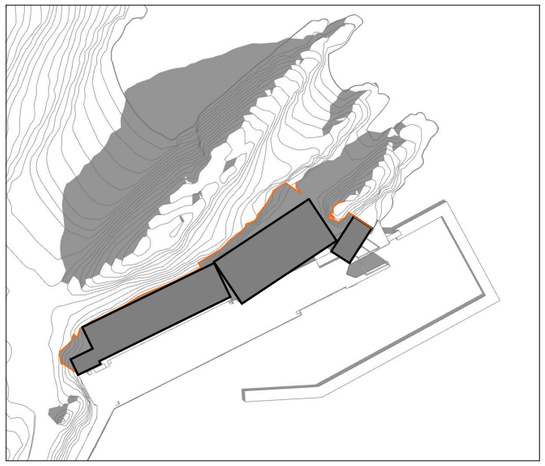
SOLSTUDIE EKSISTERENDE:

Tegningen illustrerer sol- og skyggeforhold for eksisterende lagerhaller ved vårjevndøgn, 21. mars.

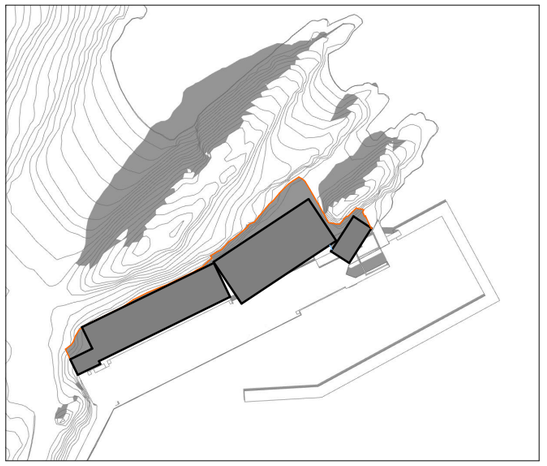
——— = skyggevirkning fra eksisterende bebyggelse



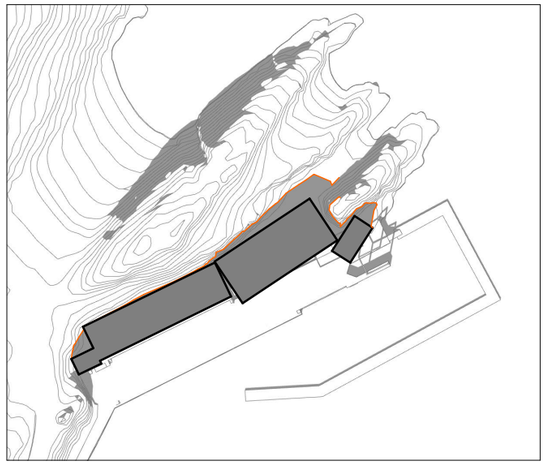
KL 08:00



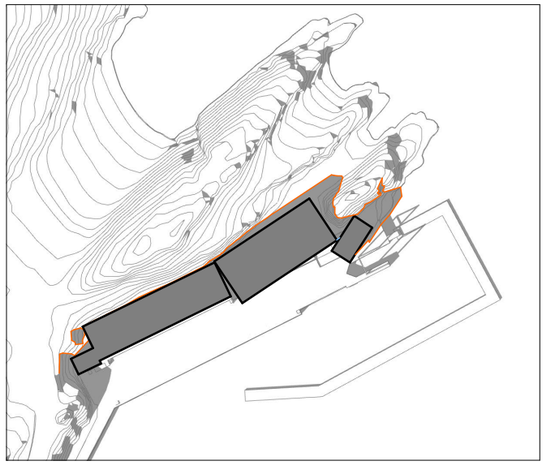
KL 10:00



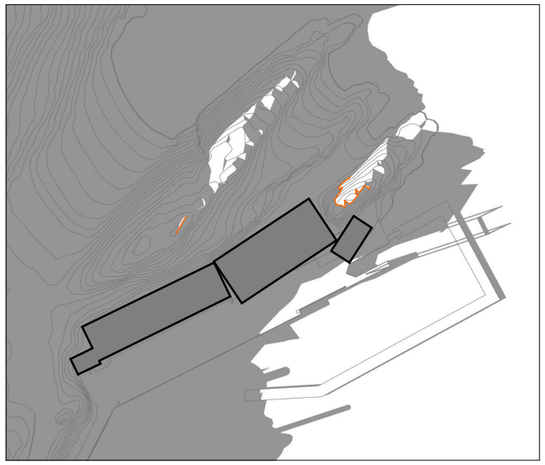
KL 12:00



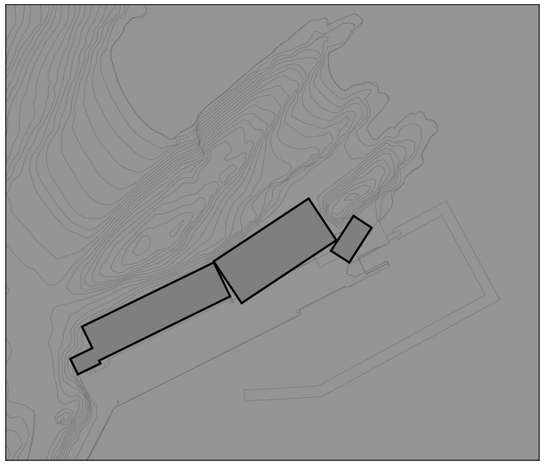
KL 14:00



KL 16:00



KL 18:00



KL 20:00

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice

Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

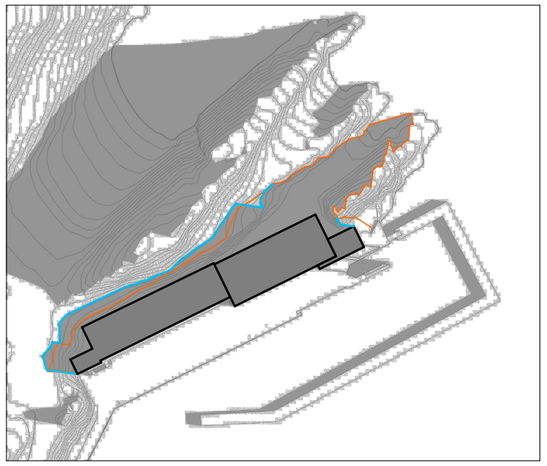
TEGNING: **Solstudie_21. mars_Eksisterende** A3	GNR/BNR: **68/393**	PROSJEKTNR.: **0064**	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNR.: **A20**	
TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG**	TEGNER/KONTROLL SIGN.: **HLK/SS**	DATO OPPRETTET: **29.06.2022**	DATO ENDRET:	REV. NR.:	

SOLSTUDIE NY:

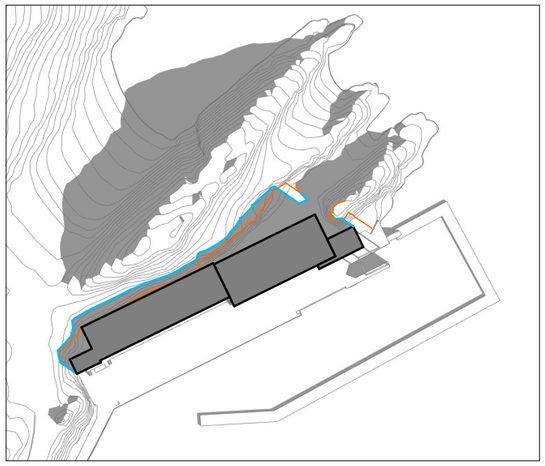
Tegningen illustrerer sol- og skyggeforhold for nye lagerhaller ved vårjevndøgn, 21. mars.

= skyggevirkning fra eksisterende bebyggelse

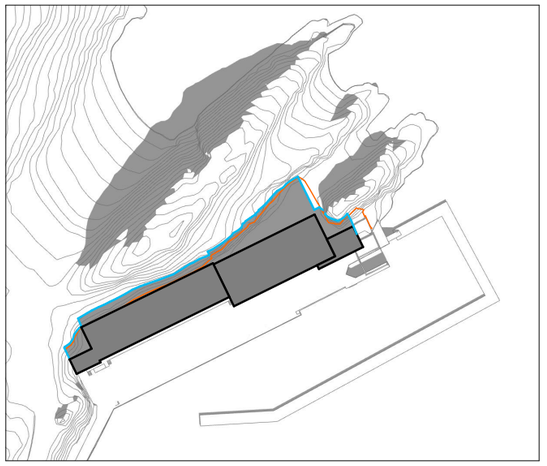
= skyggevirkning fra ny bebyggelse



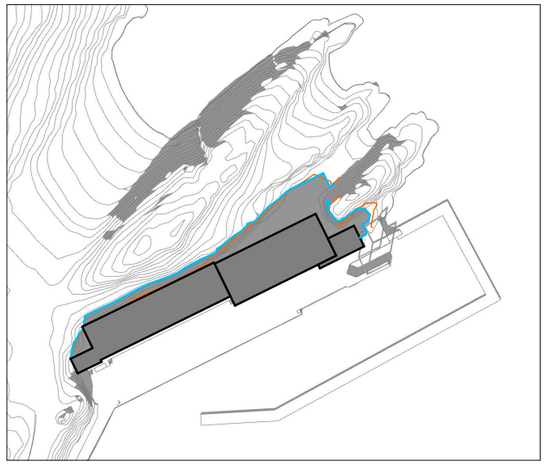
KL 08:00



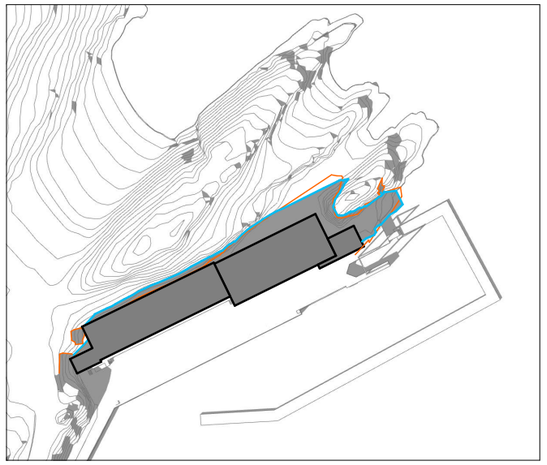
KL 10:00



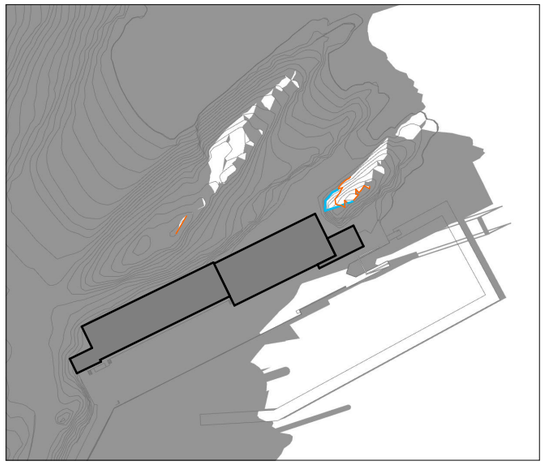
KL 12:00



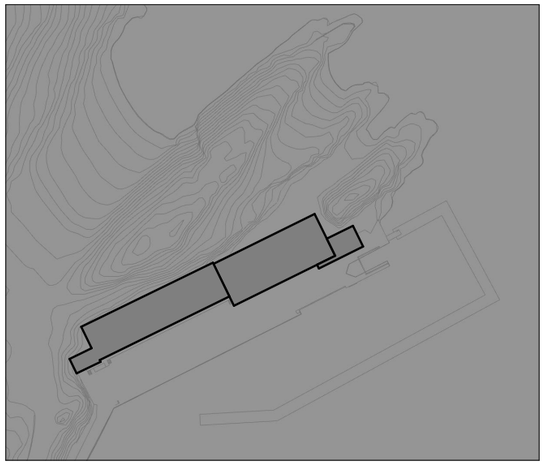
KL 14:00



KL 16:00



KL 18:00



KL 20:00

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice

Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

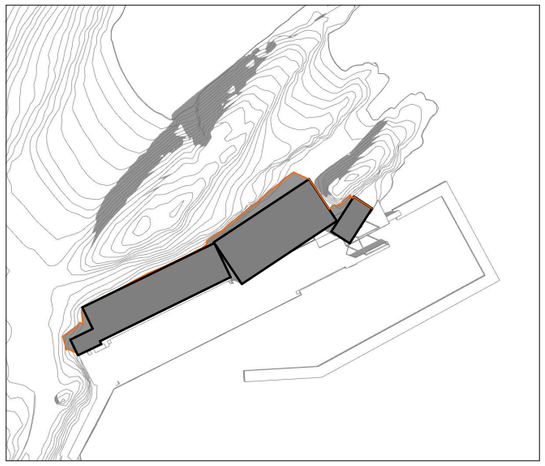
TEGNING: **Solstudie_21. mars_Ny situasjon** A3	GNR/BNR: **68/393**	PROSJEKTNR.: **0064**	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNR.: **A21**	
TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG**	TEGNER/KONTROLL SIGN.: **HLK/SS**	DATO OPPRETTET: **29.06.2022**	DATO ENDRET:	REV. NR.:	

SOLSTUDIE EKSISTERENDE:

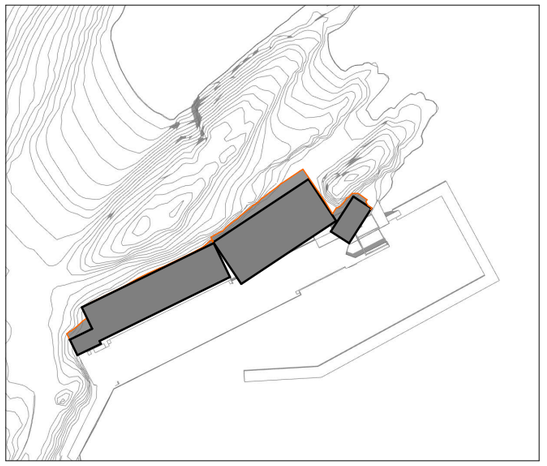
Tegningen illustrerer sol- og skyggeforhold for eksisterende lagerhaller ved sommersolverv, 21. juni.

——— = skyggevirkning fra eksisterende bebyggelse

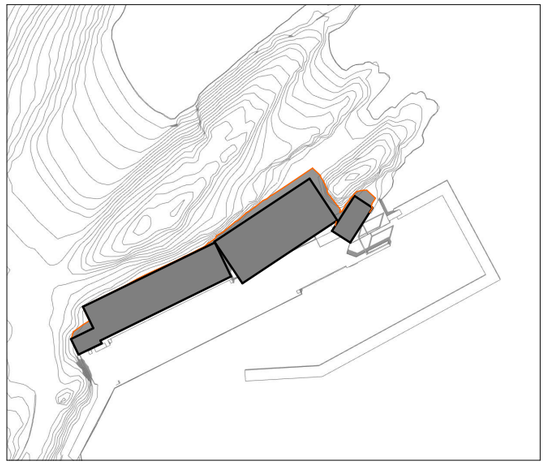
KL 08:00



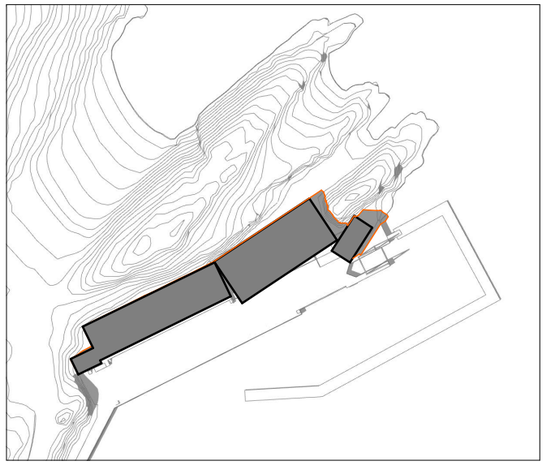
KL 10:00



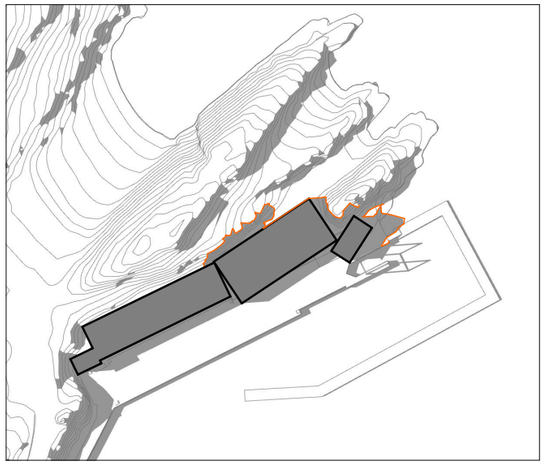
KL 12:00



KL 14:00



KL 16:00



KL 18:00

KL 20:00

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice

Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

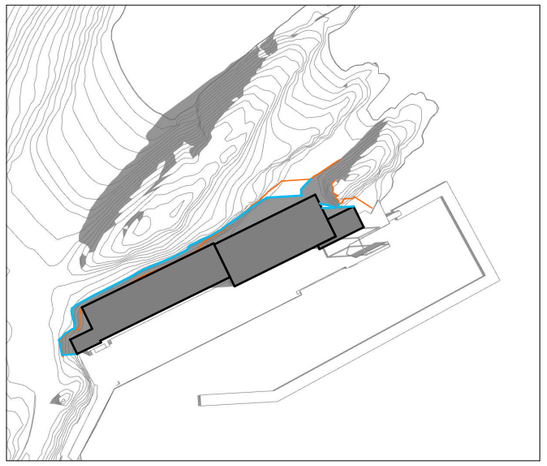
TEGNING: **Solstudie_21. juni_Eksisterende** A3	GNR/BNR: **68/393**	PROSJEKTNR.: **0064**	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNR.: **A22**
TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG**	TEGNER/KONTROLL SIGN.: **HLK/ SS**	DATO OPPRETTET: **28.06.2022**	DATO ENDRET:	REV. NR.:

SOLSTUDIE NY:

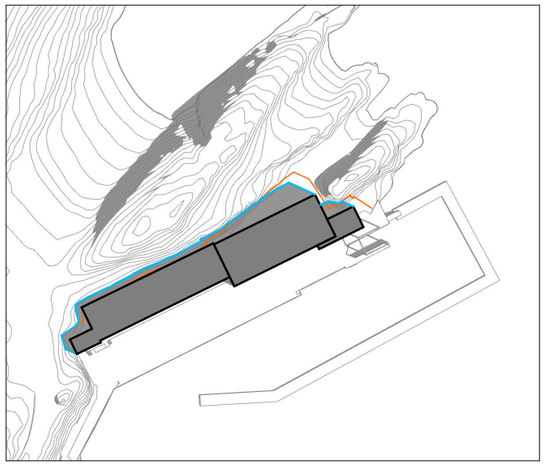
Tegningen illustrerer sol- og skyggeforhold for nye lagerhaller ved sommersolverv, 21. juni.

= skyggevirkning fra eksisterende bebyggelse

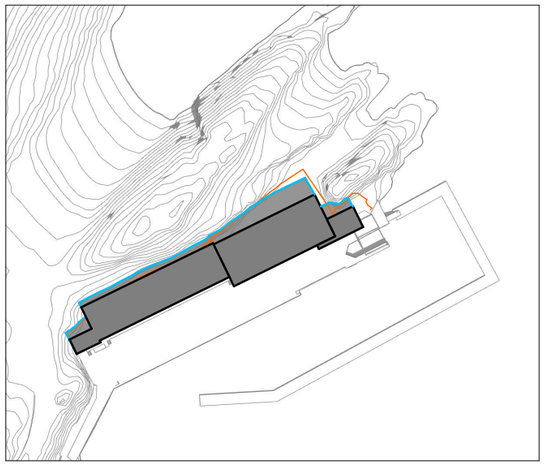
= skyggevirkning fra ny bebyggelse



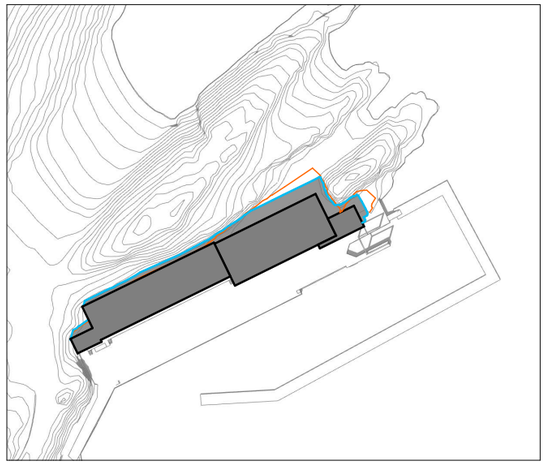
KL 08:00



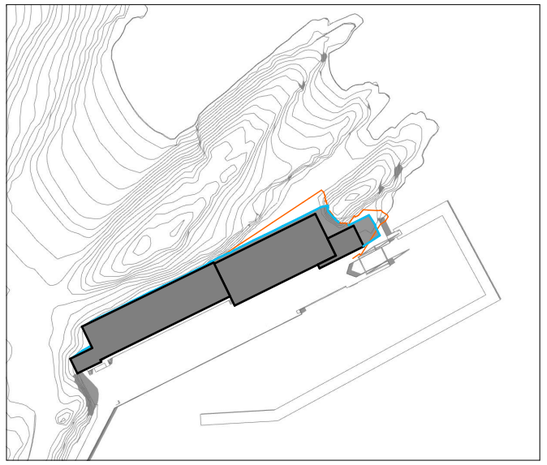
KL 10:00



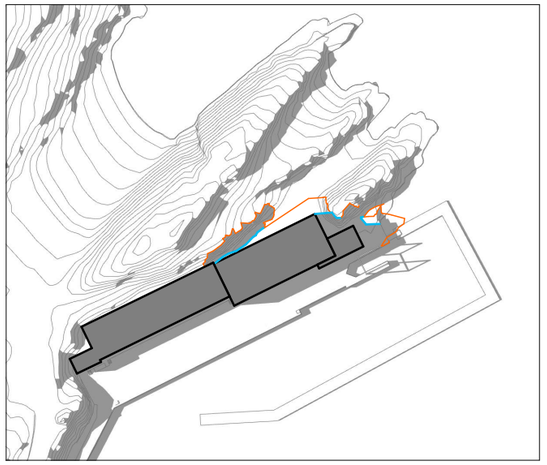
KL 12:00



KL 14:00



KL 16:00



KL 18:00

KL 20:00

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.frostark.no

TLF: 40 10 76 32

ADRESSE/ OPPDRAGSGIVER:
Vollen Båtservice

Bjerkåsholmen Eiendom AS
Bjerkåsholmen 115
3470 Slemmestad

TEGNING: **Solstudie_21. juni_Ny situasjon** A3	GNR/BNR: **68/393**	PROSJEKTNR.: **0064**	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNR.: **A23**	
TEGNINGSSTATUS: **PLANFORSLAG**	TEGNER/KONTROLL SIGN.: **HLK / SS**	DATO OPPRETTET: **29.06.2022**	DATO ENDRET:	REV. NR.:	

Figur 1 Illustrasjon av ny ønkset bebyggelse fra øst

Miljøprogram for Detaljregulering for Bjerkåsholmen 115 – GNR. 68, BNR. 393

- 16.03.2023
- Frost Arkitekter
- PlanID 202302
- Saksnummer 20/157

Innhold

1 INNLEDNING 3

1.1 HENSIKT MED MILJØPROGRAM 3
1.2 HENSIKT MED PLANARBEIDET 3
1.3 ASKER KOMMUNES RAMMER OG STRATEGIER FOR KLIMA OG MILJØ 4

2 KLIMA- OG MILJØMÅL FOR PLANEN 5

2.1 MILJØSERTIFISERING, FORBILDEPROSJEKTER OG INNOVASJONSELEMENTER 5
2.2 AREALBRUK 6
2.3 MOBILITET 6
2.4 ENERGI 7
2.5 MATERIALER OG OMBRUK 8
2.6 MASSEHÅNDTERING 8

3 MILJØOPPFØLGINGSPLAN 9

1 Innledning

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at det kan etableres permanente bygninger som sikrer at båtservicedriften kan opprettholdes og effektiviseres. Videre er hensikten å legge rammer for fremtidig utvidet bruk, samt tilrettelegge for brygge og kaianlegg for kunder av båtservicen. Det legges opp til en utvidet tillatt bebyggelse for industri med tilhørende kontorer, lager og forretning. Samtidig leggs det til rette for å ta imot kunder på en bedre og mer hensiktsmessig måte da de som regel kommer sjøveien. En ny reguleringsplan vil sikre en bebyggelse med høy arkitektonisk verdi.

Planen skal sikre miljømessige gode løsninger. I forbindelse med oppgradering av anlegget i tråd med planen, vil det bli etablert avbøtende tiltak (filtrasjons-/renseanlegg, oppsamlingskummer osv. tilpasset moderne metoder for miljøvennlig båtvedlikehold) som sikrer at man unngår at forurensning i form av væske (forurenset spylevann, overvann, drivstoff), partikler (bunnstoffrester, forurenset avskrapt skjell/tang), plast, osv. kommer ut i sjøen.

1.1 Hensikt med miljøprogram

Hensikten med miljøprogrammet er å planlegge for hvordan plan- og byggeprosesser i kommunen bidrar til kommunens overordnede målsetninger for klima og miljø.

Miljøprogrammet skal beskrive forslagsstillers miljøambisjoner, miljømål og – tiltak. Forslagsstiller skal i miljøprogrammet synliggjøre hvordan planen bidrar til miljøkrav og mål i relevante planer og strategier med etterprøvbare og konkrete målsettinger og tiltak for prosjektet. Det skal videre redegjøres for hvordan tiltakene sikres i planforslaget.

Der prosjektet har planlagt for innovative løsninger for klima og miljø – forbildeprosjekter – piloter og annet presiseres dette under relevant tema i avsnitt 2 av miljøprogrammet. Videreføring av miljøprogrammet beskrives i avsnitt 3.

Klimaberegninger skal benyttes som verktøy ved alternativvurderinger gjennom planlegging som del av beslutningsgrunnlag for å sikre reduserte klimagassutslipp fra tiltaket.

Kravet om miljøprogram er forankret i kommuneplanens arealdel.

1.2 Hensikt med planarbeidet

Planforslaget skal legge til rette for:
-at båtservicen kan opprettholdes og effektiviseres
-utvidet bebyggelse og bruk
-etablering av permanent godkjente bygninger innenfor formålet industri/kontor/verksted med tilhørende lager og mulighet for salg av varer knyttet til virksomheten
-brygger og kaianlegg for kunder og båtservicen

Planen skal sikre:
-ny bebyggelse og uteområder med høy arkitektonisk kvalitet
-bevaring/restaurering av naturverdier/grøntstruktur i naturreservatet på land og i vann
-miljømessig gode løsninger, høye miljøambisjoner og lavest mulig klimagassutslipp
-åpen overvannshåndtering og sikring av flomveier
-trafikksikre løsninger

1.3 Asker kommunes rammer og strategier for klima og miljø

1.4 Asker kommuneplan Krav til miljøprogram i § 9-1 (Pbl § 11-9 nr. 8)>

- Temaplan klimaendringer
- Temaplan for vann og vannmiljø

2 Klima- og miljømål for planen

I det følgende beskrives konkrete og rapporterbare mål og tiltak for hvordan planen bidrar til kommunens målsetning om at tiltak er klima- og miljøklokt.

2.1 Miljøsertifisering, forbildeprosjekter og innovasjonselementer

Planen har til hensikt å legge til rette for et forbildeprosjekt innenfor gjennvinning av energi fra nærliggende næring. Samtidig vil næringsbyggene føres opp med en materialpalett som avviker fra materialene man vanligvis ser på båtserviceanlegg - lys plast og stålstrukturer. I stedet vil de nye næringsbyggene kles med ton-i-ton materialer som er med på å billedliggjøre kystnær industri. Prosjektet ønsker å være et forbilde for at næring og industri også kan gis en materialbruk som tar opp i seg naturfarger slik at bebyggelsen sklir inn i sine omgivelser.

Det er ønske om å benytte seg av grønne tak med sedumkassetter. Kasettene vil romme stedlige vekster som er å finne langs kysten i Oslofjorden, og som bidrer til å styrke floraen og faunaen i området. Dette bidra også til å håndtere overvann internt på egen grunn, samtidig som grønne tak åpner for større økologisk og biologisk mangfold på eiendommen, som i dag i hovedsak består av harde flater. Det skal ikke benyttes vekster som ikke er ønskelig for området, men fanua som er stedsegent.

Det er et samarbeid med Veas på naboeiendommen for å knytte dem til seg med kjøp av biogass. Dermed kan man benytte seg av kortreist energi fra et avfallsprodukt.
Biogassen blir brukt til energi, strøm og oppvarming. Det vil graves en ledning under bakken som sikrer denne tilgangen. Arbeidet til og fra Veas skal ikke påvirke kyststien.

Det anlegges spyleplass for båtene som gjør at forurensede partikler eller materialer ikke renner ut i sjøen. Det vil etableres et filter eller en mobil spyleplass med tilhørende renseanlegg som muliggjør nullutslipp i havn og marinaen.

Det er ønske om å implementere solceller på tak som kan bidra til at bedriften kan benytte seg av solenergi da eiendommen ligger på en solfylt plass og har relativt store takflater. Solceller og grønne tak vil ikke etableres samme sted, men sees i sammenheng med overvannsprosjekteringen.

Det er ønske om å etablere et septikmottak til sjøs slik at båtene kan tømmes her istedet for i sjøen. Miljødirektoratet og Sjøfartsdirektoratet utreder i 2023 et eventuelt forbud mot utslipp av septik fra fritidsbåter i Oslofjorden. Dersom dette vedtas vil behovet for septikmottak øke betraktelig. Det vil vurderes hvor plassering av septic plasseres i detaljprosjekt. Håndtering av septic vil ledes i en ledning under bakken og opp til Veas som et samarbeid med Veas. Det vil således ikke generere landtrafikk knytte til etablering og drift av septicanegget.

Det er ønske om at bedriften kan legge opp til ladestasjoner for el-båter, som forventes å bli stadig mer populært.

2.2 Arealbruk

Kommunens målsetninger:

- *Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal.*
- *Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer.*
- *Bygge for fremtidens behov med mer fleksible løsninger og sambruk av arealer.*

Hovedutfordring

Planens viktigste utfordringer er å kunne skape arealer som kan bidra positivt, samtidig som bebyggelsen ikke opptar nødvendig areal som må benyttes til reparasjon av båter på land.

Planens mål:

- Utbyggingens fotavtrykk er plassert på allerede utbygd areal og på areal som har lav eller ingen økologisk verdi.
- Planen bidrar til reduserte klimagassutslipp.
- Planen bidrar til å sikre, styrke og øke naturmangfoldet i området.
- Naturverdiene i naturreservatet skal sikres/beskyttes. MOP skal levers i forbindelse med søknad om riving og rammesøknad. Gjerder etc. Skal være dokumentert på plass før arbeider starter.

Tiltak

Det vil benyttes miljøtiltak som vil bidra til å gi bedriften et lavere CO2 avtrykk. Ny bebyggelse vil bli langt mindre energikrevende ene dagens bebyggelse. Det vil bli benyttet materialer og overflater som bidrar til mindre fjernvirkning langs kysten. Dette vil bidra til at byggene vil innlemmes bedre i sine omgivelser. Tiltakene på land med miljøstatsjon for spyleplass og septiktank vil bidra til at ikke unødvendige partikler renner ut i sjø, men ivaretas på en god måte uten å skade dyrelivet i sjø. Grønne tak styrker og reetablerer biologisk mangfold på eiendommen som tidligere bare har bestått av harde flater. Det vil bli benyttet stedstilpasset plantevalg. Der det ikke etableres grønne tak kan det etableres solceller.

2.3 Mobilitet

Kommunens målsetninger:

- *Redusere transportbehovet.*
- *All økning i persontransporten skal tas med gange, sykkel og kollektivtrafikk.*
- *Redusere klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy.*

Hovedutfordring

Hovedutfordringen er at de midlertidige byggene ikke egner seg for bruken gjennom vinterhalvåret, da de ikke er isolert. Båter må fraktes til annet egnet sted for å drive vedlikehold på båter som er i opplag. Gjennom planen vil det derfor sikres at det kan etableres ny bebyggelse som sikrer at vedlikehold kan utøves på egen grunn.

Planens mål:

- Grepene i planen bidrar til å redusere direkte og indirekte klimagassutslipp for området.
- Forenkler bruk av båt og sykkel fremfor bil for ansatte og kunder.

Tiltak
Bedriften har mange kunder som holder til i det omkringliggende området, hvor det er stort antall fritidsbåter. Bedriftens plassering gjør at man i indre Oslofjord kan levere båt sjøveien for reparasjoner, uten å måtte kjøre langt ut av Oslofjorden. Dette reduserer bilbruk, reduserer kø og senker CO2 utslippet fordi båten kan fraktes kortere ved behov for service eller reparasjoner. Eksisterende bygningsmasse blir rehabilitert og gjennoppbygget og blir mer egnet og gunstig for arbeid gjennom hele året. Bilparkeringen på eiendommen reduseres til et minimum. Det legges opp til tilstrekkelig med sykkelparkering. Dermed kan sykkel bli et alternativt tranportmiddel for både ansatte og kunder. Adkomst med båt for kunder forbedres kraftig med et venteområde øst på eiendommen. Dette gjør det enklere for kundene å komme sjøveien, og bidrar til å minske kø og bilbruk.

2.4 Energi

Kommunens målsetninger:
- *Asker kommune har mål om økt bruk av lokal fornybar energi.*
- *Energieffektive bygg og samlet redusert energibruk i kommunen*
- *Fremtidsrettede energiløsninger og løsninger for bedre effektstyring.*
- *I 2030 er all bygg- og anleggsvirksomhet i Asker utslippsfri.*

Hovedutfordring
Bygningsmassen er i dag uisolert. Det er kostbart å holde arealene oppvarmet, samt drift og vedlikehold gjennom lange kalde måneder i året. Det benyttes mye energi for å holde bygningmassen oppvarmet nok til å fungere for å jobbe i. Dette er svært kostbart for bedriften.

Planens mål:
- Planlagte bygninger skal ha økt isolasjon som trekker ned behovet for oppvarming.
- Tilrettelegge for fremtidsrettede energiløsninger der levetidskostnader og klimaeffekt vektlegges i valg.
- Bruk av utslippsfri anleggsmaskiner.

Tiltak
Det er intensjon om et samarbeid med Veas som ligger på naobeiendommen, for benyttelse av biogass. Det ønskes etablert en ledning som kan frakte biogass fra anlegget til Veas til Vollen Båtservice. Slik kan bedriften benytte seg av kortreis energi. Veas renser årlig om lag 2000 tonn nitrogen, 300 tonn fosfor og en stor mengde organiske stoff. Det som fjernes i renseanlegget prosesseres til biogass og biorest. Biogass dannes når organisk materiale brytes ned av mikroorganismer i oksygenfritt miljø. Siden råstoffet kommer fra biologisk materiale regnes forbrenningen som CO2-nøytral da denne går inn i det naturlige CO2-kretsløpet. Biogass kan utnyttes til å produsere strøm, varme og drivstoff. Biogass kan bidra til å løse essensielle samfunnsoppgaver og redusere menneskers belastning på miljø og klima. Oppvarming og energi fra biogass vil skape nye grønne arbeidsplasser på Vollen Båtservice. Det er også intensjon om å anlegge solceller deler av anleggets takflater. Anlegget ligger solfylt til, og takflatene er egnet for dette. Det forventes å bli en større etterspørsel etter ladestasjoner for el-båter, tilsvarende hva man har settt for el-biler. Det er ønske å planlegge for at bedriften kan tilby nytenkende løsninger for lading av el-båt i tråd med økende etterspørsel.

2.5 Materialer og ombruk

Kommunens målsetninger:

- *Asker skal bli en foregangskommune på sirkulærøkonomi.*
- *Rehabilitering av bygg prioriteres fremfor å rive og bygge nytt.*
- *Redusert indirekte utslipp fra materialbruk i bygg ved å redusere forbruk av materialer, øke ombruk av byggematerialer ved rehabilitering og oppføring av nye bygninger, og ved å ta i bruk materialer med lavt klimafotavtrykk.*

Hovedutfordring

Eksisterende bebyggelse er i dårlig forfatning. Eksisterende bygninger er kledd med eternittplater, blikkplater, og annet nedslitt materiale. Eksisterende lagerhall er oppført i stål og plast.

Planens mål:

- Beste praksis vil benyttes til å redusere klimagassutslipp og ressursbruk fra bygg og utomhusarealer.
- Området ønskes utviklet i tråd med sirkulære prinsipper.
- Planlagte bygninger skal oppnå lavt energibehov.
- Planen legger opp til at man vil få et anlegg på et industriområde med økte visuelle kvaliteter.

Tiltak

Det etableres en saneringsplan som sikrer at farlig avfall (som eternittplater) håndteres på rett måte. Det er ønske om å gjenbruke deler av eksisterende bygningsmasse for å unngå mer riving enn nødvendig. Ny bebyggelse vil være i henhold til krav til energieffektivitet i gjeldende teknisk forskrift. Det er intensjon om kartlegging av hvilke eksisterende ressurser på eiendommen som kan gjenbrukes, i tråd med sirkulære prinsipper. Ny og ombygget bygningsmasse planlegges med overflater med lang levetid, som vil gi økte visuelle kvaltiteter.

2.6 Massehåndtering

Kommunens målsetninger:

- *Asker kommune har mål om mest mulig ombruk, gjenvinning og nyttiggjøring av overskuddsmasser fra bygge- og infrastrukturprosjekter.*
- *Ressurseffektivt system/logistikk for å redusere transporten*

Hovedutfordring

Det er ikke mulig å ombruke masser da eiendommen består hovedsakelig av harde overflater belagt med asfalt.

Planens mål:

- Planforslaget har mål om massebalanse innenfor planområdet så langt dette er mulig.
- Planen skal tilrettelegge for redusert transport av masser, bevaring av verdifulle masser og hindre spredning av fremmede arter.

Tiltak

Det skal ikke tas ut masser i stor grad, fordi ny bebyggelse planleggesomtrent samme steder som dagens bebyggelse. Planen innebærer dermed lite massehåndtering.

3 Miljøoppfølgingsplan

Miljømål og tiltak må følges opp av den enkelte utbygger, og redegjøres for i miljøoppfølgingsplaner (MOP) forankret i dette miljøprogrammet.

Krav til miljøoppfølgingsplan settes som bestemmelse i reguleringsplan, se reguleringsbestemmelsene.

Oppfølging av miljøprogrammet skal ivaretas gjennom prosjektering og utførelse av alle ansvarlig prosjekterende, byggherer og utførend. Miljøoppfølgingsplanen skal være en del av prosjekteringsunderlaget.

Asker kommune

SF Pontona Norge AS
Postboks 33

1620 GRESSVIK

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	HLANGELA S15/267	GBNR 68/393 L19655/15	18.06.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/267.

Delegasjonssak: 15/244

68/393 Midlertidig godkjent dispensasjon og tillatelse Etablering av nytt bølgebryteanlegg
Bjerkåsholmen 115 Tiltakshaver: Vollen Båtservice AS

Vi viser til søknad for ovennevnte byggetiltak mottatt 12.11.2014.
Plan- og bygningsavdelingen beklager at saken har tatt lenger tid å behandle enn forventet.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra reguleringsformålet.
Godkjenningen er midlertidig og gjelder inntil en eventuell endring av bruken eller at reguleringsmessig status av tilliggende område vil medføre at dispensasjonen må vurderes på nytt

Søknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 20-1.

Ansvarsretter godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 23-1.

Tillatelsen gis på vilkår at lengden på bølgebryteren reduseres slik at den tangerer med toppen av Bjerkåsholmen. Reviderte tegninger skal innsendes til kommunen innen igangsetting.

Det forutsettes at sjøledninger ikke skades under forankringen av anlegget.

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene være godkjent av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Søknaden gjelder oppføring av bølgebryteranlegg.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannen; Fylkesmannen har vurdert at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller regionale hensyn som vi er satt til å ivareta. På denne bakgrunn har vi ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

Det foreligger uttalelse fra fylkeskommunen; Fylkeskommunen har ingen merknader knyttet til automatisk fredete eller nyere tids kulturminnner. Fylkesmannen forutsetter at kommunen gjør en grundig vurdering av om omsøkt tiltak er forenlig med aktuell, fremtidig bruk av sjøområdet, særlig knyttet opp mot planlagt utvidelse av renseanleggvirksomheten.
Forhold som eventuelt påvirker fylkesvei forutsettes avklart med Statens vegvesen.

Saken er sendt til kystverket men plan- og bygningsavdelingen har ikke heller etter etterlysing mottatt noen kommentarer.

Nabovarsel/merknad
Det er mottatt merknader fra Bjerkåsholmen AS/v Platou Arkitekter AS. Merknadene går i hovedsak på at man mener at det er behov for en helhetsplan for utnyttelse av vannspeilet i bukten før det gis noen deltillatelse til omsøkte tiltak.

Søker har i hovedsak besvart merknadene slik; Vi er enig i at der er viktig å se helhetlig der områder skal videreutvikles og utnyttes. Landfestet til omsøkte bryggeanlegg ligger på deres egen eiendom, og så lenge de ikke bryter midtdelingsprinsippet i bukten, så kan vi ikke se at andre eieres interesser på den andre siden av bukten kan komme i konflikt med omsøkte prosjekt.

Plan- og bygningsavdelingens samlede vurdering
Plan- og bygningsavdelingen har i sin vurdering sett på gjeldene planer, nåværende situasjon og eksisterende omgivelser.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens § 8.1 da tiltaket er i strid med reguleringsformålet, og en godkjenning forutsetter dermed at det innvilges dispensasjon.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak bestemmelsen er å tilrettelegge sjøarealet for båttrafikk.

Som begrunnelse har ansvarlig søker i hovedsak nevnt at Vollen båtservice har drevet
Kaianlegget har med sin beliggenhet i alle år gitt vanskelige arbeidsforhold når det blåser fra nordøst og syd.

I tillegg så passerer hurtigbåten ganske nært inntil kaianlegget. Disse to faktorene skaper store bølger som lager skader på båtene hvis de ikke blir godt passet på.
For å kunne ta opp eller sjøsette båter i dockområdet, så er man nødt til å ta hensyn til været og bølgene i fra hurtigbåten for ikke å få skader på båtene.

Ved å etablere den omsøkte bølgebryteren vil man kunne ramme inn og trygge hele havneområdet som naturlig hører til Vollen båtservice sitt arbeidsområde. Dette vil gi en sikrere håndtering av båter ved opptak og sjøsetting. Det føles tryggere for kundene å legge i fra seg sine båter på kvelder og i helger når de ønsker å levere sin båt.

Tiltaket er reversibelt, og kan enkelt flyttes på hvis andre behov skulle tre frem i fremtiden.

Plan- og bygningsavdelingen har konkludert med at en midlertidig godkjenning ikke vil ikke være til hinder for dagens bruk av dypvannskaien. En eventuell endring av bruken og reguleringsmessig status av tilliggende område vil medføre at dispensasjonen må vurderes på nytt.
Fordelene for dagens virksomhet er større enn ulempene og tiltaket vil ikke være til hinder for dagens bruk av området. Tiltaket er reversibelt og vil derfor ikke heller være til hinder ved en endring av reguleringsmessig status.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 15/267. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Beskrivelse	*Antall(M)*	*Beløp*
§ 2.4.2 Dispensasjon	2M	3740,00
§ 3.3.4, brygge (molo)	8M	14960,00
§ 1.6, reduksjon pga. komplett søknad	-1M	-1870,00
§ 3.4.4, godkjenning av ansvarsrett	1/4M	467,50
§ 7.1 ajourføring av kartbasen	1M	1870,00
Totalt gebyr å betale	**10,25M**	**19167,50**

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesaker

Helena Langeland
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi:
Vollen Båtservice AS, Bjerkåsholmen 115, 3470 SLEMMESTAD
Platou Arkitekter AS v/ Jon Platou, Postboks 361 Sentrum, 0102 OSLO

Asker kommune

Asker kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring: 20.03.2023

Detaljregulering for Bjerkåsholmen 115 - GNR. 68, BNR. 393

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 202302
Saksnummer 20/157

1. Planens hensikt

Planforslaget skal legge til rette for:
-at båtservicen kan opprettholdes og effektiviseres
-utvidet bebyggelse og bruk
-etablering av permanent godkjente bygninger innenfor formålet industri/kontor/verksted med tilhørende lager og mulighet for salg av varer knyttet til virksomheten
-brygger og kaianlegg for kunder og båtservicen

Planen skal sikre:
-ny bebyggelse og uteområder med høy arkitektonisk kvalitet
-bevaring/restaurering av naturverdier/grøntstruktur i naturreservatet på land og i vann
-miljømessig gode løsninger/høye miljøambisjoner /lavest mulig klimagassutslipp
-åpen overvannshåndtering og sikring av flomveier
-trafikksikre løsninger

2. Bestemmelser til arealformål

2.1 Bebyggelse og anlegg (12-5 nr. 1)

2.1.1 Kontor/industri - Område for båtserviceanlegg

- Felt med formål kontor/industri kan bebygges med maritimrettede servicefunksjoner, herunder industri, verkstedbygg med tilhørende kontorer, lagerplasser. Det åpnes for mulighet for salg av deler og rekvisita tilknyttet driften.

- Grad av utnytting = BYA 42 %
  - Gesimshøyder skal ikke overskride kotehøyder angitt på plankartet.
  - Takutstikk, mindre baldakiner over dører og ramper og trapper til plattformen utenfor verkstedbygg i vest tillates utenfor byggegrense og medregnes ikke i BYA.
  - Overbygget sykkelparkering medregnes ikke i BYA og kan plasseres utenfor byggegrense.
  - Fiktive plan medregnes ikke.

- **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**
  - Bebyggelsen skal ha flate tak. Med flate tak menes en takvinkel på inntil 5 graders helning. Taket over østre del av nybygget tillates benyttet til opphold.

  - Del av eksisterende bebyggelse vest på eiendommen som ikke planlegges revet, kan rehabiliteres og tillates videreført med eksisterende takvinkel.

- Transparent rekkverk på innsiden av parapet, kan på østlig del av nybygg overstige maksimal kotehøyde på k+9,8m, iht. Grad av utnytting H-2300 figur 4-11 B. I transparent rekkverk inngår blant annet åpent spilerekkverk, glassrekkverk og rekkverk av strekkmetall.

- Det skal avsettes bil- og sykkeloppstillingsplasser på terreng (se illustrasjonsplan):
  - 10 sykkelplasser hvorav 50% under tak.
  - 8 biloppstillingsplasser, hvorav 2 stk. tiltenkt gjester og en tiltenkt HCP.
  - Det skal etableres mulighet for å lade el-bil.
  - Parkeringsplasser for bil og sykkel tillates plassert utenfor byggegrensen og medregnes ikke i BYA

- Det tillates etablert ladepunkter for el-båter som ligger i småbåthavnen innenfor formålet. Ladepunktene medregnes ikke i BYA og kan plasseres utenfor byggegrense.

- Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Eventuelt overvann fra areal som forurenses som resultat av driften, skal renses før det slippes i sjøen. Overvannsprosjekteringen skal godkjennes av kommunen.

- **Verneverdier naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)**
  - Ved gjennomføring av tiltak innenfor planområdet skal det tas hensyn til naturvernområdet (Bjerkås naturreservat) på tilgrensende eiendom `gnr/bnr.:` `68/395` utenfor planområdet.
    I byggeperioden skal naturvernområdet på naboeiendommene sikres mot støvflukt med tett byggegjerde. Naturverdier i naturreservatet skal sikres. (se miljøprogram og rekkefølgebestemmelser)

  - Det tillates graving for å fjerne nedraste masser på naboeiendom gnr/bnr.: 68/395 (mellom bygg og skrent) for etablering av drenering rundt bebyggelsen som skal rehabiliteres. Det tillates ikke at maskiner kjøres inn på overnevnte nabotomt, og all graving og bygging skal utføres fra gnr/bnr.: 68/393.
    Der fjellet fortsatt går helt inntil byggets vegg, må drenering sikres først forbi med tiltak under bygget som del av rehabiliteringen.

- **Miljø (støy og forurensning) (§ 12-7 nr. 3)**
  - Forurensning, og avrenning av slik til sjøen, skal unngås i alle ledd av utbyggingen. Under anleggsarbeidet skal det hindres at eventuelle forurensede masser havner i sjøen.
    Også i driftsperioden skal det forhindres forurensning til grunn og sjø. Det skal etableres anlegg for oppsamling og rensing av forurenset faststoff og vann (spylevann, overvann), se miljøprogram.

  - Det skal utarbeides klimagassbudsjett og –regnskap iht. rekkefølgebestemmelsene.

  - Det skal leveres miljøoppfølgingsplaner (MOP) for ivaretakelse av miljømål definert i reguleringsplanens Miljøprogram. Miljøoppfølgingsplanene (MOP) skal videreutvikles fortløpende ved gjennomføring av prosjektet. Jf. Rekkefølge-bestemmelsene.

  - Grenser for støyende virksomhet i T-1442 skal overholdes.

- **Krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)**
  - Det skal gjennomføres grunnundersøkelser, både med tanke på sikker grunn og forurensning i grunnen. Det skal undersøkes om bygningene som planlegges revet og

rehabilitert, består av materialer som ved riving utgjør en fare for mennesker og miljø. Tiltak for håndtering og ansvar for gjennomføring skal eventuelt beskrives (se rekkefølgekrav).

- **Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)**
  - Det skal utarbeides Utomhusplan basert på planens illustrasjonsplan. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.
    Den skal vise:
    - bil- og sykkelparkering på terreng
    - plassering av el-ladepunkter for bil og båt (se over),
    - avsatt areal hvor forurensende arbeid kan utføres. Arealet skal være tilknyttet nødvendig oppsamlings- og renseutstyr.
    - Overvannstiltak (evt. lede forurenset vann til rensing)
    - Evt. areal for plassering av oppsamlings- og renseutstyr
    - renovasjonsløsning med kildesortering inklusiv oppsamling av miljøfarlig avfall
    - kjøremønster med snuhammer for aktuell renovasjonsbil og liten lastebil.
    - oppsettingsområde for båter under reparasjon, oppstilling av løfteinnretninger, evt. utrykningsbil osv.
    - uteoppholdsareal for ventende kunder og ansatte innenfor planområdet øst for bebyggelsen.
    - Evt. takterrasse over østre del av nybygget.

  - Bebyggelsen på eiendommen skal ha farger og materialer som harmonerer med omgivelsene. Store glassflater tillates, men det skal benyttes glass med lav refleksjonsverdi for å unngå sjenerende refleksjoner. Løsninger skal redegjøres for ved søknad om rammetillatelse.
    Det er knyttet en designmal datert 30.06.2022 til reguleringsplanen, som skal følges i byggesaksbehandlingen. Illustrasjonsprosjektet som følger reguleringsplanen, skal være førende for tiltak på eiendommen.

2.1.2 Renovasjonsanlegg

- Område for oppstilling av kontainere kan være åpent eller overbygget.
- Det tillates BYA=100% innenfor formålet.
- Gesimshøyde skal ikke overskride kotehøyde angitt på plankartet.
- Det skal tilrettelegges for oppsamling av miljøfarlig avfall, kildesortering etc. iht. Asker kommunes renovasjonstekniske norm.

2.1.3 Teknisk infrastruktur VAO

- Rammeplan for VA skal utarbeides (se rekkefølgebestemmelse).
- Tilstrekkelig kapasitet på vannforsyningssystem til forbruksvann og slukkevann skal sikres i rammeplanen.
- Dersom løsning med sjøvann og pumper til brannvannsuttak skal benyttes, skal prosjektering av løsningen godkjennes av Asker og Bærum Brann og redning (ABBR) i prosjekteringsfasen og leveres sammen med VA-rammeplanen.
- Tilstrekkelig kapasitet på avløpssystem skal være sikret.

2.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)

2.2.1 Småbåthavn

- Område avsatt til småbåthavn kan benyttes til å fortøye inntil 20 båter for å sikre trygge arbeidsforhold tilknyttet båtservice/drift i planområdet. (det tillates ikke vinteropplag, sesongutleie av båtplasser, husbåter el. ny trafikkskapende kommersiell virksomhet).

- Båtene skal fortøyes ved bryggene.
- Andre fortøyningsformer og oppankring tillates ikke innenfor området.
- Innenfor område avsatt til småbåthavn tillates båtplasser gitt tilgang til ladepunkter for el-båt innenfor areal avsatt til formål kontor/industri.

3. Bestemmelser til hensynssoner

3.1 Sikringssone H 350_2

Innenfor sikringssone som er avsatt til brann-/eksplosjonsfare (350) tillates det ikke oppført bygninger eller etablert funksjoner som er vanskelig å evakuere, eller store publikumsarenaer.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før rammetillatelse til riving kan gis:

- Skal det være utredet om byggene består av miljøfarlige materialer, og beskrives metode og ansvar for håndtering i en MOP (se miljøprogram).
- Skal det dokumenteres at tiltak for å beskytte naturverdier i naturreservatet er etablert. Tiltak og ansvar for oppfølging skal inngå i MOP.

4.2 Før rammetillatelse for ny bebyggelse kan gis:

- Skal det foreligge godkjent VA rammeplan (se pkt. 2.1.3).
- skal utomhusplan og overvannsprosjektering basert på hhv illustrasjonsplan og overvannsplan til reguleringen, være godkjent av kommunen. Løsninger som sikrer at forurenset overvann renses før det renner til sjøen skal inngå i prosjekteringen.
- skal løsning for hvordan man håndterer miljøfarlig avfall fra virksomheten være prosjektert.
- skal nødvendige grunnundersøkelser være utført og eventuelle tiltak beskrevet for å sikre at stabile forhold for planlagt bebyggelse foreligger.
- skal det utarbeides Miljøoppfølgingsplaner (MOP) basert på det juridisk bindende Miljøprogrammet, som redegjør konkret for hvordan tiltak knyttet til de definerte miljømålene skal ivaretas og utføres, og hvem som har ansvaret for gjennomføringen av de ulike oppgavene. MOP skal godkjennes av kommunen.
- skal det være utarbeidet klimagassbudsjett (se pkt. 2.1.1 kulepunkt 5).

4.3 Før igangsettingstillatelse kan gis:

- skal det foreligge undersøkelser av grunnen der ny bebyggelse skal plasseres. Ved funn av masser som skal spesialbehandles, skal det som del av MOP utarbeides tiltaksplan for håndtering av disse massene. Tiltaksplan for forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal være godkjent av kommunen.
- skal det være sikret vann, avløp og slukkevann eller annen slukkeløsning.

4.4 Før ferdigattest kan gis:

- skal det være utarbeidet klimagassregnskap.
- skal det dokumenteres hvordan miljømål er gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Overvannsplan, datert 29.06.2022
Illustrasjonsplan, datert 19.12.2022
Designmal, datert 30.06.2022.
Miljøprogram - datert 16.03.2023

Kommunedirektørens kommentar til uttalelser innkommet ved varsling om oppstart av planarbeid for Bjerkåsholmen 115 – Sak 20/157 – GBnr. 68/393.

Nummer	Gnr/bnr	Navn	Dato
01	68/454	John Platou v/Platou Arkitekter AS	29.08.2018
02		Hafslund nett	24.07.2018
03		Fylkesmannen i Oslo og Akershus	06.07.2018
04		Akershus fylkeskommune	27.06.2018
05		Kystverket	09.12.2022
06		Fiskeridirektoratet	16.12.2022
07		NVE	12.12.2022
08		Viken fylkeskommune	16.12.2022
09		Asker og Bærum brann og redning	14.12.2022
10		Statsforvalteren i Oslo og Viken	28.02.2023

Uttalelsene er også referert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen kapittel 4.2.

1. Resyme av Innspill fra Platou Arkitekter AS v/John Platou, mottatt (e-post) 29.08.2018.
   Platou opplyser at eiendommen 68/454 ble solgt til Veas. Det var et tidlig forslag utarbeidet av Platou for en nedgang for en kyst-sti mellom Veas og 68/393.

   Kommunedirektørens kommentar til uttalelsen:
   Tar forslagsstillers kommentar til orientering. Mener kyststi er ivaretatt i området på en god måte.

2. Resyme av uttalelse fra Hafslund (HN), mottatt 24.07.2018
   Hafslund opplyser om at ingen av deres elanlegg blir påvirket av reguleringsendringen. Dersom forslagstiller blir gjort kjent med at noen av HN sine anlegg likevel blir berørt, skal det tas kontakt med HN.

   Kommunedirektørens kommentar til uttalelsen:
   Tar forslagsstillers kommentar til orientering.

3. Resyme av uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, mottatt 06.07.2018

Statsforvalteren – anbefalte full planprosess pga. at reguleringsendringen synes å berøre verneverdier i Bjerkås naturreservat (2008) ettersom industritomten med bygg ligger tett inntil naturreservatet (naturmangfoldslovens § 49).
Utbyggingen må ikke være til skade for verneverdiene. Mener det synes som deler av plasthallen og eksisterende lager/verksted (oppført før vernet ble innført) ligger innenfor reservatets grenser. Opplyser at eventuelle tiltak inne i verneområde vil være avhengig av en dispensasjon fra verneforskriften.

Kommunedirektørens kommentar til uttalelsen:
Bjerkås naturreservat ble vernet i 2008, etter oppføringen av bebyggelsen på Bjerkåsholmen 115. Planforslaget legger til rette for transformasjon og oppgradering av dagens utslitte og til dels midlertidige bebyggelse/plasthall til nye og tidstilpassete bygg for videreføring av dagens virksomhet og formål. Dette har fylkesmannen/statsforvalteren uttalt at er positivt, men ønsker ikke at det åpnes for tiltak som kan innvirke på verneverdiene i naturreservatet. Det gjøres oppmerksom på at planområdet er endret fra slik det skjematisk var vist ved oppstart med mulighet for justeringer. Naturreservatet inngår ikke i planområdet, men grenser til dette.

I planforslaget er det gjort tiltak for å sikre at transformasjonen skal gjennomføres uten å påvirke naturvernområdet vesentlig. Anleggsvirksomhet vil foregå utenfor det vernede området. Forslagsstillers konsulent forsikrer at rehabiliteringen av eksisterende bygg som ønskes videreført med dagens plassering med bakvegg i grenselinjen, kan ombygges fra / på egen grunn, ved at man river nødvendige deler og står inne i bygget på eksisterende såle og utfører arbeidene. Takvinkel endres noe på dette bygget, uten at det forventes å ha vesentlig negativ betydning for naturreservatet. Plasthall og ikke godkjent verkstedbygg rives og erstattes med nybygg som plasseres i tilstrekkelig avstand fra naturreservatet til at dette ikke berøres av oppføringen. Det skal forhindres at støv driver inn i reservatet i anleggsfasen ved at det settes opp tett gjerde. De avbøtende tiltakene er sikret i reguleringsbestemmelsene i tråd med anbefalinger gitt i Naturfaglig uttalelse fra BioFokus-270320 (se vedlegg 14).

Kommunedirektøren antar at planlagt bebyggelse som vil stenge for adkomst til naturreservatet fra planområdet, vil bidra til at området beskyttes mot en del slitasje.

4. <u>Resyme av uttalelse fra Akershus fylkeskommune</u>
   Har ingen merknader.

   Kommunedirektørens kommentar til uttalelsen:
   Til orientering er planområdet redusert ift. slik det var vist ved varsling.

5. <u>Resyme av uttalelse fra Kystverket – mottatt 09.12.2022</u>

Kystverket deltar i planmedvirkning og utøver myndighet etter havne- og farvannsloven.
Denne skal fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Kystverket skal ivareta disse interessene i det regionale og lokale planarbeidet.
Kystverket legger til grunn at planarbeidet vil belyse og vurdere eventuelle ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende, og at det ikke vil bli lagt til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten til de sjøfarende.

Kommunedirektørens kommentar til uttalelsen:
Planforslaget legger til rette for videreføring og permanentgjøring av eksisterende forhold iht. midlertidig gitt dispensasjon fra formål Skipsled datert 18.06.2015 (vedlegg 16) for småbåtanlegg på sjøen ved eiendommen. Det legges til grunn at dette ikke medfører endinger i ferdselen på sjøen som kystverket ikke har hatt anledning til å uttale seg om i nevnte sak tidligere.
Planforslaget legger opp til en videreføring av dagens næringsvirksomhet med båtservice, hvor kundene i hovedsak kommer sjøveien for å levere båter til reparasjon og service. Det vurderes tilbud om el-lading og septikmottak. Sistnevnte i samarbeid med VEAS som er i ferd med å starte opp reguleringsarbeid for eiendommene syd for planområdet.
I nærværende sak har kommunedirektøren lagt til grunn at virksomheten skal begrenses til et omfang som ikke gir trafikkøkning på sjøen i forhold til i dag. Se bestemmelse 2.2.1 strekpunkt 1 som setter begrensninger for trafikkskapende tjenesteyting.

6. Resyme av uttalelse fra Fiskeridirektoratet, mottatt 16.12.2022:
Kan foreløpig ikke se at interesser de skal ivareta berøres negativt av planen. Forutsetter bestemmelser om forurensing, avfallshåndtering, skadelige utslipp, plast til sjø o.l. Viser til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» pkt. 6.1.: «Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold.», og til punktene 8.2., 8.3. og 8.4 om skjerming og ivaretakelse av kystsonen og natur for utbygging.
Ønsker at planen skal ha bestemmelser om oppsamlingskummer, alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold, som sikrer mot utslipp, forurensning, farlig avfall/skadelige stoffer og plast til sjø. Eller bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv. ikke skal være tillatt. Ønsker også regler om rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall, eventuelt kildesortering.

Kommunedirektørens kommentar til uttalelsen:
Planforslaget tilrettelegger for forbedringer av fasilitetene for at eksisterende virksomhet skal kunne videreføres iht. dagens krav og retningslinjer.

Det er utarbeidet juridisk bindende miljøprogram, hvor de prosjektspesifikke miljømålene tar sikte på å ivareta at virksomheten ikke bidrar negativt til f.eks. å forurense fjorden.
Det vil bli lagt til rette med teknologi med filtre/rensing og etablert rutiner som sikrer at avfall/forurensning ikke skal komme/renne ut i sjøen.
I forbindelse med riving/rehabilitering av den eksisterende bygningsmassen skal det sørges for forskriftsmessig sanering og deponering/destruering av rivningsmassene. Grunnen og sålen ønskes behold, men skal utredes ift. forurensning. Gjenbruk av sålen minsker behovet for sprenging.
Ny bygningsmasse vil sikre at driften kan utføres på en bedre og mer moderne og miljøvennlig måte.

7. Resyme av uttalelse fra NVE, mottatt 12.12.2022:
   Har ingen merknader i sin tilbakemelding, men henviser til sin kartdatabase.

   Kommunedirektørens kommentar til uttalelsen:
   Kommunedirektøren viser til forslagsstillers tilbakemelding om at kartbasene ligger til grunn for deres utredning og vurderinger.
   Prosjektet som planlegges er en videreføring av eksisterende anlegg, og det er krevd gjennomført grunnundersøkelser som del av byggesaken når bebyggelse og båter er revet og fjernet, slik at man kommer til.

8. Uttalelse fra Viken Fylkeskommune, mottatt 16.12.2022:
   Fylkeskommunen mener at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer, og har ingen ytterligere merknader. Avventer off. ettersyn.

   Kommunedirektørens kommentar til uttalelsen:
   Ingen kommentar.

9. Resyme av uttalelse fra Asker og Bærum brann og redning (ABBR), mottatt 14.12.2022:
   ABBR er kjent med at eksisterende slokkevannskapasitet i området kan være mangelfull. I forbindelse med reguleringen må brannvesenet sikres forsvarlig adgang til slokkevann.
   Etter dialog med forslagsstiller og brannkonsulent har ABBR innsendt forutsetninger for godkjenning av brannvannsløsning.

   Kommunedirektørens kommentar til uttalelsen:
   Kommunedirektøren viser til dialogen som har pågått, og innarbeidelsen av krav til prosjektering og kontroll av slik medtatt i bestemmelsenes pkt. 2.1.3.

10. Resyme av uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. Mottatt 28.02.23
    Naturmangfold
    I det varslete planområde inngår deler av Bjerkås naturreservat (vernet i 2018). Formålet med vernet er å bevare et større helhetlig, egenartet område

med flere nasjonalt sjeldne naturtyper som er representative for kambrosilurlandskapet i indre Oslofjord, som tørre kalkskoger, rasmarker, rike strandberg og ferskvann. Området er svært artsrikt, og Norges største kjente forekomst av ertevikke finnes her. Alm-lindeskogen inneholder flere rødlistede sopparter. Insektfaunaen er rik og varmekjær med meget høy verneverdi. De geologiske typelokalitetene for Tøyen- og Elnesformasjonen har stor vitenskapelig verdi.

Det må ikke planlegges for tiltak som kan svekke verneverdiene eller naturmangfoldet i området. Eventuelle konsekvenser for naturmangfoldet og verneområdet må synliggjøres og utredes i planarbeidet.
Vi viser til ellers til våre merknader i brev datert 6. juli 2018 knyttet til verneområdet og naturmangfold og forventer at dettes tas med i planarbeidet.

Barn og unge, medvirkning
Planarbeidet var varslet som mindre reguleringsendring. Når det nå er snakk om full planprosess, ber statsforvalteren kommunen vurdere om lovens krav til kunngjøring og varsel er ivaretatt.

Strandsonen
Statsforvalteren understreker at det skal tas hensyn i strandsonen.

Grunn, forurensning
Antar at grunnen er forurenset gitt dagens virksomhet som har foregått i lang tid. Det vises til fagrapport utarbeidet for Miljødirektoratet M-1048-2018 som trekker frem at: *«Det er antakelig forurenset grunnmasse ved de aller fleste småbåthavner som har eller har hatt gruslagte opplagsplasser og områder der det har foregått vask og vedlikehold. Forurensede grunnmasser kan utgjøre en uakseptabel risiko for helse og spredning, da påvist forurensning er stor».*

Kommunen er forurensningsmyndighet i bygge- og gravesaker etter forurensningsforskriftens kap. 2, og skal behandle tiltaksplanen. Forurensningsforskriftens stiller krav til undersøkelsen.

Kommunedirektørens kommentar til uttalelsen:
Naturmangfold
Planområdet er innskrenket til kun å omfatte eiendommen GBnr. 68/393 siden varsling. Naturreservatet ligger således nå i sin helhet utenfor planområdet. Eksisterende og midlertidige byggs nærhet (oppført før vedtak om vern av naturreservatet) til grensen mot reservatet tilsier at det er påkrevet å ivareta aktsomhet overfor reservatet når bygg rehabiliteres eller bygges nytt.

BioFocus har utarbeidet en Naturfaglig uttalelse vedr. tilstøtende arealer i reservatet og beskrevet avbøtende tiltak for å sikre at planen ikke forårsaker skade på forekomstene. Det er utarbeidet Miljøprogram som skal følges opp

med miljøoppfølgingsplaner i gjennomføringsfasen. Renovasjon/nybygg skal i sin helhet foregå på/fra egen grunn.

Barn og unge, medvirkning
Planarbeidet ble varslet oppstartet 27.06.2018 som en som mindre regulerings-endring.
Det ble mottatt 4 uttalelser fra Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Hafslund og Platou arkitekter.
Både i lys av innspillene og at forslagsstiller ønsket å omregulere sjøområdet utenfor landanlegget til formål Småbåthavn og dermed gjøre midlertidig bryggeanlegg permanent (dette er gitt midlertidig dispensasjon fra gjeldede formål skipsled, med gyldighet «inntil en eventuell endring av bruken eller at reguleringsmessig status av tilliggende område vil medføre at dispensasjonen må vurderes på nytt») og at området ligger i faresone eksplosjon knyttet til VEAS anlegget, besluttet kommunen at initiativet måtte behandles i en full planprosess, og det ble krevd at Kystverket og Fiskeridirektoratet, NVE, Asker og Bærum brann og redning (ABBR) og etter hvert Statsforvalteren (for 2. gang) - skulle varsles.

Utover dette er det ikke gjennomført ytterligere medvirkning. Kommunen mener med dette at lovens krav til kunngjøring og varsling er ivaretatt. Se også planbeskrivelsens Kap. 4.

Strandsonen
Planen tilrettelegger for at næringsbebyggelsen som allerede ligger i strandsonen rehabiliteres/fornyes til dagens standard, og at miljøet sikres bedre ift. forurensning fra virksomheten. Anlegget er konsentrert på en begrenset plass hvor kyststien er regulert nordenfor og gjennom naturreservatet slik at allmennheten har god tilgang til strandsonen i omgivelsene. Virksomheten i planområdet er av en sånn art at det ikke er ønskelig med opphold eller utstrakt gjennomgangstrafikk i verkstedsområdet pga. sikkerheten.

Bølgebryteren/bryggeanlegget er i sak 15/267 gitt midlertidig dispensasjon fra formålet skipsled i forbindelse med etableringen. Formålet ønskes nå endret til småbåthavn, noe som sikrer bryggeanlegget videreført i et mer passende formål. Bryggen/bølgebryteren er gitt ferdigattest og har vært vurdert og nabovarslet i tidligere sak. Det ble forutsatt at sjøledninger ikke skades under forankringen av bryggeanlegget.
Tiltakshavers begrunnelse for etablering av bryggeanlegget i tidligere sak var å sikre båter som venter på service når det blåser fra nordøst og syd og mot bølger fra passerende hurtigbåt. De store bølgene skapte vanskelige arbeidsforhold og risiko for skader på båtene. Bryggen/bølgebryteren ble etablert for å kunne ta opp og sjøsette båter i dockområdet på en trygg måte. Det ble også tryggere for kundene å legge fra seg båter på kvelder og i helger når de hadde time for service påfølgende dager.

Plan- og bygningsavdelingen konkluderte i saken med at en godkjenning ikke ville være til hinder for dagens bruk av dypvannskaien vis a vis. Det ble forutsatt at en eventuell endring av bruken og reguleringsmessig status av tilliggende område vil medføre at dispensasjonen må vurderes på nytt.

Det er i nærværende plan fortsatt forslagsstillers forutsetning at fortøyning innenfor bølgebryteren/bryggeanlegget er knyttet til trygging av arbeidsforholdene og å sikre båter som skal på land eller ligge til kai for båtservice eller reparasjon. Det tillates ikke utleie av båtplasser / opplag som i vanlige båthavner, ei heller skal det tilbys tjenester som påvirker trafikken på sjøen vesentlig. Selv om formålet nå endres, forutsetter kommunedirektøren at bruken og formålet med bølgebryter/brygge videreføres.

Grunn, forurensning
Bestemmelsene og utarbeidet miljøprogram stiller krav til utredning av forurensning i grunnen før Igangsetting gis. Området er i all hovedsak en kai med asfaltert dekke.

Det skal også gjøres grunnundersøkelser for å sikre stabile forhold for ny og rehabilitert bebyggelse m.m. På grunn av at det er snakk om å videreutvikle/erstatte eksisterende bebyggelse, og at området nå har mange båter stående der grunnundersøkelser må gjøre, har kommunedirektøren åpnet for at dette kan utføres før rammetillatelse gis.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/04165-1

Saksbehandler
Lars Erik Eriksen

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
02.05.2023

Innkalling til generalforsamling - Asker Produkt AS - 3 mai 2023

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Formannskapet i Asker kommune har behandlet innkalling til generalforsamling i Asker Produkt AS den 3. mai 2023, og tar denne til orientering.
2. Ordfører gis fullmakt til å representere Asker kommune i generalforsamlingen.
3. Som styremedlemmer i selskapet foreslås:

   ……..

1. Sammendrag og konklusjon

Styrets leder Per S. Thoresen i Asker Produkt AS har i innkalling av 22. februar 2023 – mottatt 24. februar 2023 – innkalt til generalforsamling i Asker Produkt AS den 3. mai 2023 kl. 11:00 som planlegges avholdt hos Asker Produkt AS i Solbråveien 32 A i Asker.

Innkallingen følger som vedlegg til saken.

Generalforsamlingen skal fastsette selskapets årsregnskap med noter for 2022, herunder resultatregnskap og balanse.

Videre er det ett styremedlem som er på valg, som er styrets nestleder.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Kommunedirektørens merknader til sakene på dagsorden:

2.1 Godkjenning av innkalling til generalforsamling

Som sak 1 skal innkallingen til generalforsamling godkjennes.

Styrets forslag til vedtak:
Innkalling godkjennes.

2.2 Valg av møteleder

Som sak 2 skal det velges møteleder.

Styrets forslag til vedtak:
Ordfører er møteleder.

2.3 Valg av person til å undertegne sammen med møteleder

Som sak 3 skal det velges en person som sammen med møteleder skal undertegne generalforsamlingsprotokollen.

Styrets forslag til vedtak:
Ordfører og styreleder undertegner protokollen.

2.4 Fastsettelse av årsoppgjøret 2022, resultatregnskap og balanse

Som sak 4 skal årsoppgjøret 2022 bestående av årsregnskap, balanse og noter til årsregnskapet, samt disponering årets resultat fastsettes.

Driftsinntektene ble i 2022 på ca. 20,99 mill. kroner og offentlige tilskudd på 15,73 mill. kroner som samlet gir driftsinntekter for 2022 på 36,72 mill. kroner.
Til sammenlikning var driftsinntektene i 2021 på ca. 15,73 mill. kroner og offentlige tilskudd på 17,87 mill. kroner som samlet ga driftsinntekter for 2021 på ca. 33,64 mill. kroner.
Dette er en økning i driftsinntekter på ca. 5,40 mill. kroner fra 2021 til 2022 og reduksjon i mottatte offentlige tilskudd på ca. 2,14 mill. kroner.

Driftsregnskapet 2022 viser et årsresultat for 2022 med et overskudd på 284 812,- kroner mens årsresultatet for 2021 viste et underskudd på – 1 553 218,- kroner.

Selskapets samlede egenkapital pr 31.12.2022 er på 7 163 397,- kroner, som gir en egenkapital på 59,30% av totalkapitalen.
Til sammenlikning var selskapets samlede egenkapital pr 31.12.2020 på 6 878 584,- kroner, som ga en egenkapital på 47,70% av totalkapitalen.

Antall VTA – Varig Tilrettelagt Arbeid plasser og antall plasser for kandidater innen arbeidsforberedende trening (AFT):

	År 2022	År 2021	År 2020
Antall VTA plasser	41,0	41,0	41,0
Antall personer på VTA	42,0	42,0	43,0
Antall plasser for kandidater (AFT)	12,0	12,0	12,0
- herav faste AFT plasser	8,0	8,0	8,0
- herav midlertidige AFT plasser	4,0	4,0	4,0
Antall lærlinger innen bakerfaget	3,0	3,0	3,0

	År 2022	År 2021	År 2020
Samlet antall ordinære ansatte	22,0	23,5	25,5
Samlet antall VTA ansatte	41,0	41,0	43,0
Samlet antall ansatte totalt	63,0	64,5	68,5
Samlet antall årsverk	51,0	50,0	51,0
Kjønnsfordeling:			
- herav kvinner	50,0 %	46,9 %	
- herav menn	50,0 %	53,1 %	

	År 2022	År 2021
Sykefravær totalt	7,40 %	4,40 %
Sykefravær totalt		0,40 %
Sykefravær totalt		4,00 %

Ytelser til ledende personer	**År 2022**	**År 2021**	**År 2020**
Lønn til daglig leder	998 211	987 748	971 000
Annen godtgjørelse	0	6 829	14 460
Sum lønn og godtgjørelse til daglig leder	**998 211**	**994 577**	**985 460**

Selskapets vedtekter §9 tilsier at «Styrets årsberetning og regnskap i revidert stand skal oversendes hver enkelt aksjonær sammen med innkallingen til generalforsamlingen.» I år er mottatt Årsrapport 2022, mens det for neste år er avtalt at styret også utarbeider årsberetning i henhold til regnskapsloven; da denne inneholder noe mer økonomisk informasjon.

Revisors beretning er ikke datert, men ble etter anmodning fra eiersekretariatet mottatt pr mail 06.03.2023. Revisor uttaler ved sin oversendelse: «Oversender her revisjonsberetning for selskapet for 2022. Det er en standard beretning uten anmerkninger.»

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskap og balanse 2022 for Asker Produkt A/S godkjennes.
Overskudd brukes til å øke digital kompetanse.

2.5 Valg av styre og observatør

Som sak 5 skal det velges styremedlem og observatør til styret i selskapet.
Styremedlemmer velges for 2 år av gangen.
Observatør velges blant de yrkeshemmede og er derfor fritatt for juridisk og økonomisk ansvar knyttet til styrerollen.

Følgende medlemmer er på valg:

- Vera Selnes (styrets nestleder)
- Malin Sollie Nilsen (observatør valgt blant de yrkeshemmede)

Styrets forslag til vedtak:
Styret velges ut fra forslag fra bedriftens eiere. Forslag til kandidat observatør velges blant arbeidstakere.

2.6 Valg av revisor

Som sak 6 skal det velges revisor til selskapet.

Selskapets revisor siden 2014 har vært revisjonsselskapet BDO AS. Revisor ble valgt basert på at de var best på både kvalitet og pris.

Styret beskriver at «Revisjonsfirmaet BDO ble valgt i 2014 basert på at de var best på både kvalitet og pris. De har revidert i 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 og 2022. De oppleves som grundige og leverer iht. avtale.»

Heller ikke i år er det opplyst om det har vært planlagt, eller planlegges, å ha revisjonstjenester ute på anbud i løpet av valgperioden; som forutsatt i Asker kommunes eierskapsmelding del I. Dette har også tidligere år vært påpekt.

Styrets forslag til vedtak:
BDO AS velges som revisjonsfirma for Asker Produkt AS.

2.7 Fastsettelse av styrets godtgjørelse for 2022

Som sak 7 skal styrets godtgjørelse for 2022 fastsettes.

Styret har ifølge mottatte opplysninger for årsregnskapet for 2022 fått utbetalt:

	År 2022	År 2021	År 2020
Styreleder	72 912	67 683	63 000
Styrets nestleder	54 684	50 763	48 000
Styremedlem	36 456	33 842	33 000
Styremedlem valgt blant ordinære ansatte	36 456	33 842	33 000
Observatør valgt blant de yrkeshemmede	0	0	0
SUM Honorar og godtgjørelse til styret	200 508	186 130	177 000

Styrets forslag til vedtak:
Styrets honorar følger retningslinjer for fastsettelse av styrehonorar i selskaper Asker kommune eier, omtalt i Eiermelding del I.

2.8 Fastsettelse av revisors godtgjørelse for 2022

Som sak 8 skal revisors godtgjørelse for 2022 fastsettes.

Revisjonskostnadene har ifølge mottatte opplysninger vært:

	År 2022	År 2021	År 2020
Lovpålagt revisjon	60 000	45 300	31 000
Annen bistand	156 000	15 200	24 500
Sum godtgjørelse til revisor	**216 000**	**60 500**	**55 500**

Styrets forslag til vedtak:
Revisors godtgjørelse 2022 fastsettes etter regning.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Asker Produkt AS er en VTA-bedrift (Varig Tilrettelagt Arbeid) som samarbeider med andre VTA-bedrifter, kommune, andre offentlige instanser og øvrig næringsliv for å tilby meningsfullt arbeid og kvalitetsprodukter. Selskapet har en samfunnsviktig oppgave for kommunens innbyggere og næringsliv. Dette har spesielt relevans i forhold til FN's bærekraftsmål hvor selskapet dekker 6 bærekraftsmål knyttet til god helse, anstendig arbeid og økonomisk vekst, innovasjon og infrastruktur, ansvarlig forbruk og produksjon, stoppe klimavirkningene samt samarbeid for å nå målene.

4. Tidligere behandling

Saken er ikke tidligere behandlet.

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren finner det svært uheldig styret heller ikke i år har utarbeidet årsberetning i henhold til selskapets vedtekter. For senere år ønskes det at styret utarbeider en årsberetning for selskapet, samt foretar evaluering av sitt arbeid som forutsatt i eierskapsmeldingen del I.

Kommunedirektøren vil igjen bemerke at eierprinsippene beskriver at revisjonstjenester skal være ute på anbud minst en gang i løpet av valgperioden og kommunedirektøren har forventninger til at dette skjer i forbindelse med selskapets gjennomgang av budsjett og kostnadsbildet for øvrig.

Ut over de kommentarer som allerede er beskrevet i saksfremlegget, har Kommunedirektøren ingen merknader ut over dette til sakene på dagsorden og anbefaler at generalforsamling i Asker Produkter AS den 3. mai 2023 blir tatt til orientering.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Innkallelse generalforsamling 3 mai 2023
Asker Produkt AS - Årsregnskap 2022
Uavhengig revisors beretning Asker Produkt AS 2022
Asker Produkt AS 2022 Årsrapport del II_versjon til NAV
Asker Produkt AS - Catering og produkter

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/04165

Saksbehandler
Lars Erik Eriksen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	83/23

Innkalling til generalforsamling - Asker Produkt AS - 3 mai 2023

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 83/23

Behandling

Ordfører Lene W. Conradi (H) foreslo gjenvalg av Vera Selnes som styremedlem.

Innstillingen, herunder ordføreres forslag, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Formannskapet i Asker kommune har behandlet innkalling til generalforsamling i Asker Produkt AS den 3. mai 2023, og tar denne til orientering.
2. Ordfører gis fullmakt til å representere Asker kommune i generalforsamlingen.
3. Som styremedlem i selskapet foreslås:

   Vera Selnes.

Til aksjonær og styremedlemmer i Asker Produkt A/S.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2023

Styret innkaller herved til
ordinær generalforsamling i
Asker Produkt A/S, som avholdes hos Asker Produkt AS, Solbråveien 32 A, Asker
Onsdag 3. mai kl 11-12

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder
3. Valg av person til å undertegne generalforsamlingsprotokollen sammen med møtelederen
4. Fastsettelse av årsoppgjøret 2022, resultatregnskap og balanse herunder disponering av eventuelt overskudd
5. Valg av styre og observatør
6. Valg av revisor.
7. Fastsettelse av styrets godtgjørelse for 2023
8. Fastsettelse av revisors godtgjørelse for 2022

Asker, 22.februar 2023

For styret ved Asker Produkt A/S

Per S. Thoresen
Styreleder

BEHANDLING AV SAKER:

SAK 1: GODKJENNING AV INNKALLING
Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes

SAK 2: VALG AV MØTELEDER
Det foreslås at ordfører er møteleder
Forslag til vedtak: Ordfører er møteleder

SAK 3:VALG AV PERSON TIL Å UNDERTEGNE PROTOKOLLSAMMEN MED MØTELEDER
Det foreslås at ordfører og styreleder undertegner protokollen
Forslag til vedtak: Ordfører og styreleder undertegner protokollen

SAK 4: FASTSETTELSE AV ÅRSOPPGJØRET 2022, RESULTATREGNSKAP OG BALANSE. HERUNDER DISPONERING AV EVENTUELT OVERSKUDD.
Vedlagte årsberetning og årsregnskap for Asker Produkt A/S 2022 som ble behandlet og godkjent av styret i styremøte 22.februar 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskap og balanse 2020 for Asker Produkt A/S godkjennes. Overskudd brukes til å øke digital kompetanse.

SAK 5: VALG AV STYRE
Selskapets styre skal ha fire medlemmer hvorav en representant fra de ansatte. I tillegg velges en representant fra de yrkeshemmede, som observatør, og er derfor fritatt for juridisk og økonomisk ansvar knyttet til styrerollen.

Styrets sammensetning og valgperioder fram til generalforsamlingen 2023 har vært;

Styrets leder: Per S. Thoresen	for perioden 2022 - 2024
Vera Selnes, nestleder	for perioden 2021 - 2023
Petter Trebler	for perioden 2022 - 2024
Erlend Wiik, valgt blant ordinært ansatte	for perioden 2022 - 2024
Malin Sollie Nilsen, observatør valgt blant de yrkeshemmede	for perioden 2021 - 2023

Vera Selnes står på valg.Nestleder Vera Selnes tar gjerne gjenvalg. Det er også meldt inn til eier.

Rutinene for å melde eiernes forslag til hvem som skal sitte i styret er endret.
Det foreligger derfor ingen forslag i generalforsamlingspapirene.

Eierne legger frem forslag til nestleder for 2023-2025 på generalforsamlingen 3. mai 2023

Bedriften velger forslag observatør blant arbeidstakerne for perioden 2023-2025.

Forslag til vedtak: Styret velges ut fra forslag fra bedriftens eiere. Forslag til kandidat observatør velges blant arbeidstakere.

SAK 7: VALG AV REVISOR
Revisjonsfirmaet BDO ble valgt i 2014 basert på at de var best på både kvalitet og pris. De har revidert i 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 og 2022. De oppleves som grundige og leverer iht avtale.

Forslag til vedtak: BDO velges som revisjonsfirma for Asker Produkt AS

SAK 8: FASTSETTELSE AV STYRETS GODTGJØRELSE 2023
Det foreslås at styrets godtgjørelse er i samsvar med retningslinjer for fastsettelse av styrehonorar i kommunalt eide selskaper, vedtatt av Asker formannskap 12.11.2013

Forslag til vedtak: Styrets honorar følger retningslinjer for fastsettelse av styrehonorar i selskaper Asker kommune eier, omtalt i Eiermelding del I

SAK 9: FASTSETTELSE AV REVISORS GODTGJØRELSE FOR 2022

Forslag til vedtak: Revisors godtgjørelse 2022 fastsettes etter regning

Årsregnskap 2022
Asker Produkt AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskap

Org.nr.: 960 144 732

Resultatregnskap

Asker Produkt AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		20 991 833	15 773 296
Offentlige tilskudd		15 731 960	17 875 458
Sum driftsinntekter		**36 723 793**	**33 648 754**
Varekostnad		4 832 566	4 340 249
Lønnskostnad	1	19 953 844	21 955 476
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	657 758	562 472
Annen driftskostnad		11 018 607	8 349 435
Sum driftskostnader		**36 462 775**	**35 207 632**
Driftsresultat		**261 018**	**-1 558 878**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 355	5 659
Annen rentekostnad		3 014	0
Annen finanskostnad		2 547	0
Resultat av finansposter		**23 794**	**5 659**
Årsresultat	**3**	**284 812**	**-1 553 219**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		284 812	0
Overført fra annen egenkapital		0	1 553 219
Sum overføringer		**284 812**	**-1 553 219**

Balanse

Asker Produkt AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 729 558	1 351 225
Sum varige driftsmidler		**1 729 558**	**1 351 225**
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	1	617 164	566 670
Sum finansielle anleggsmidler		**617 164**	**566 670**
Sum anleggsmidler		**2 346 722**	**1 917 895**
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		1 079 362	934 453
Sum varer		**1 079 362**	**934 453**
Fordringer			
Kundefordringer		3 230 275	3 041 531
Andre kortsiktige fordringer		379 551	693 663
Sum fordringer		**3 609 826**	**3 735 194**
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	5 044 327	7 834 457
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		**5 044 327**	**7 834 457**
Sum omløpsmidler		**9 733 514**	**12 504 104**
Sum eiendeler		**12 080 236**	**14 421 999**

Balanse

Asker Produkt AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		**500 000**	**500 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 663 397	6 378 585
Sum opptjent egenkapital		**6 663 397**	**6 378 584**
Sum egenkapital	**3**	**7 163 397**	**6 878 584**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		740 375	1 707 626
Skyldig offentlige avgifter		1 314 538	1 688 134
Annen kortsiktig gjeld		2 861 927	4 147 656
Sum kortsiktig gjeld		**4 916 840**	**7 543 415**
Sum gjeld		**4 916 840**	**7 543 415**
Sum egenkapital og gjeld		**12 080 236**	**14 421 999**

Asker, 22.02.2023
Styret i Asker Produkt AS

Per-Sveno Thoresen
styreleder

Vera Selnes
nestleder

Petter Trebler
styremedlem

Erlend Wiik
styremedlem

Britt Randi Erlandsen Villa
daglig leder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater
Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter
Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen.
Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings- og råderett. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Offentlige tilskudd
Selskapet får offentlige tilskudd som inntektsføres etter bruttometoden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.
Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Varer
Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Pensjoner
Selskapet følger reglene for små foretak og balanseører ikke netto pensjonsforpliktelse knyttet til ytelsesplaner.

Skatt
Styret vurderer selskapets virksomhet som skattefri etter skatteloven.
Styret vil løpende følge opp og vurdere om selskapets virksomhet fortsatt kan anses som skattefri.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	15 350 036	16 220 957
Arbeidsgiveravgift	2 477 021	2 649 473
Pensjonskostnader	1 602 812	2 199 665
Andre ytelser	523 975	885 380
Sum	**19 953 844**	**21 955 476**

Antall ansatte	63
Antall årsverk	51

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til styremedlemmer eller daglig leder.

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven

Selskapets pensjonsordning er en ytelsesbasert ordning. Ihht valgadgangen for små foretak balanseføres ikke netto pensjonsforpliktelse/ midler.
Selskapet har balanseført egenkapitalinnskudd i KLP. Dette er bokført til kr 617 164 pr 31.12.2022.
Selskapet har et premiefond knyttet til pensjonsordningen i KLP, i følge KLP kan dette benyttes til å betale fremtidige pensjonspremier. Saldo på dette fondet pr 31.12.2022 er kr 2 050 199.

Note 2 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre
Anskaffelseskost 01.01	**5 740 888**
Tilgang	**1 146 090**
Avgang	**-110 000**
Anskaffelseskost 31.12	**6 776 978**
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-5 047 420
Balanseført verdi 31.12	**1 729 558**
Årets avskrivning	**657 758**
Avskrivningsplan	**lineær**
Økonomisk levetid	**3-7 år**

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	500 000	6 378 585	6 878 585
Årets resultat		284 812	284 812
Pr 31.12.2022	**500 000**	**6 663 397**	**7 163 397**

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 1 173 465.
Andre bundne midler (depositumkonto) kr. 314 711

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	500	1 000	500 000

Alle aksjer har like rettigheter. Alle aksjene eies av Asker kommune.

Resultatregnskap

Asker Produkt AS

		2022	2021
Salgsinntekt			
3000	Salgsinnt.pl.Kors/Navneplater	-710 549	-279 182
3001	Salgsinnt.pl.Treprodukter	-685 322	-1 001 579
3003	Salgsinnt.Mat 15%	-1 794 109	-723 236
3004	Salgsinnt.pl.Frakt 25%	-1 633 933	-778 798
3005	Salgsinnt.pl.Std.skilt	-629 703	-368 968
3006	Salgsinnt.pl.Postkasseskilt	-292 444	-368 447
3007	Salgsinnt.pl.Plast/Messing	-1 890 948	-1 424 491
3008	Mose prod.	-86 176	-382 814
3010	Salg varer (mat/drikke) 25% MVA	-1 349 477	-1 429 751
3012	Min.vann 15%	0	-255 520
3013	Catering 15%	-672 314	-570 608
3014	Avis 0%	-194 656	-166 999
3015	Is 15%	-369 552	-451 326
3016	Kaffe/te 25%	-24 086	-22 428
3017	Kaffe/te 15%	-29 901	-21 102
3018	Diverse 25%	-84 843	0
3020	Mat 15% utsalg takeaway	-576 755	-448 869
3040	Kors og navnplater	-1 794 439	-1 582 248
3041	Div. treprodukter	-719 461	-736 355
3042	Skilt plast/metall	-175 672	-241 131
3043	Std.skilt	-1 499 761	-2 009 505
3044	Postkasseskilt	-1 002 221	-1 517 175
3085	Salgs motkonto kantinekort 25%	0	286 460
3091	Too Good To Go	-12 303	0
3095	internt overført ap til dgb	0	6 045
3098	Avsetning tapt inntekt korona	-97 500	0
3099	Viderefakturering av varer	-21 646	-181 911
3100	Salgsinntekter avg. frie	-151 560	-605 700
3105	Tilskudd Wartsila	-971 962	-523 975
3110	Diverse inntekter u/mva	-30 000	0
3195	Motkonto salgsinntekt	-41 700	0
3296	kassediff	-5 781	-1 625
3401	Inntekt arbeidstrening (AFT)	-2 760 962	0
3445	Opplæringstjeneste lærekandidater	-674 656	0
3450	Periodisert inntekt	106 134	33 958
3800	Salgssum anleggsmidler, avgiftspliktig	-220 000	0
3809	Motkonto, balanseverdi solgte anleggsmid	110 000	0
3900	Andre driftsrel. inntekter	-575	-6 015
3901	Div driftsrelatert inntekt	-3 000	0
		-20 991 833	**-15 773 296**
Offentlige tilskudd			
3400	Tilskudd fra NAV Viken	-7 277 276	-9 631 417
3410	Tilskudd Asker Kommune	-6 737 102	-6 572 784
3411	Tilskudd Bærum kommune	-345 492	-332 633
3440	Senior	-1 372 090	-1 338 624
		-15 731 960	**-17 875 458**

Resultatregnskap

Asker Produkt AS

		2022	2021
Varekostnad			
4000	Innkjøp varer Skilt	803 053	822 278
4001	Innkjøp varer Tre	0	432 994
4012	Varekjøp mat 15 %	3 649 292	2 814 452
4017	Innkjøp diverse varer 25%	374 234	338 689
4060	Frakt, toll og spedisjon	1 602	487
4070	-7540	-275 203	-65 755
4090	Beholdningsendring	-144 908	-476 193
4091	svinn	265 039	255 975
4095	Intern overføring	-99 711	-76 825
4160	Frakt, toll og spedisjon	119	0
4300	Innkjøp varer for videresalg 25%	71 617	130 900
4311	Pant	10 445	9 341
4340	Emballasjematriell	176 988	153 907
		4 832 566	**4 340 249**
Lønnskostnad			
5010	Lønn fast ansatte	11 656 113	12 112 446
5011	Tillegg u/feriep	1 920	2 880
5012	Lærling og lærerkandidater lønn	240 239	389 995
5020	Lønn arbeidstakere	2 224 235	1 755 656
5040	Lønn vikarer	340 560	495 495
5090	Feriepenger	1 774 752	1 790 938
5095	Periodisering av lønn	-161 535	121 535
5210	Fri telefon	43 122	51 972
5250	Pensjon KLP innberetn	74 003	2 248 357
5280	Annen fordel i arbeidsforhold	748	0
5290	Motkonto for gruppe 52	-43 870	0
5292	Motkonto elektronisk innberetning	0	-51 972
5295	Motkonto pensjon KLP	-74 003	-2 248 357
5320	Annen oppgavepliktig personalforsikring	103 691	58 500
5330	Styrehonorar	269 391	116 100
5390	Fri reise hjem arbeid etc	1 440	0
5400	Arbeidsgiveravgift	2 225 818	2 402 069
5401	Arb.giv.avg.av feriepenger	251 203	247 404
5420	Pensjonsforsikring	-245 380	-254 351
5451	Egenandel oppl/utv.fond	16 575	18 720
5510	Trekkpliktig del av reise	1 945	0
5700	Lærlingtilskudd	-160 432	-405 368
5800	Refusjon. av sykepenger	-835 207	-158 720
5801	Motkonto Refusjon Trygdeetaten	0	136 972
5802	Refusjon Trygdeetaten	0	-136 972
5900	Andre personalkostnader	5 473	11 785
5901	Gave til ansatte, ikke fradragsberettige	0	800
5910	Konferanser og målsamlinger	-106 959	-1 500
5920	Kurs/opplæring personale	126 029	156 125
5930	Bedriftshelsetjeneste	38 947	74 487
5940	Opplæring yrkeshemmede	74 028	89 369
5941	LO/NHO (O & U + sluttvederlag)	31 619	29 933
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	1 848 192	2 454 016

Resultatregnskap

Asker Produkt AS

		2022	2021
5970	Gaver ansatte	11 943	164 440
5980	Velferd personale	62 002	233 905
5990	Velferd yrkeshemmede	157 242	48 816
		19 953 844	**21 955 476**
	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		
6010	Avskriving på transportmidler	140 648	99 906
6015	Avskrivning på maskiner	445 661	367 198
6017	Avskrivning på inventar DGB	0	91 506
7830	Avskrivn. ombygging	71 449	3 863
		657 758	**562 472**
	Annen driftskostnad		
6100	Frakt/transport/forsikring	185 555	184 283
6300	Leie lokaler	3 291 694	2 967 577
6310	Felleskostnader	350 000	0
6320	Renovasjon	143 344	115 077
6340	Lys, varme	86 818	49 538
6350	Vaktselskap	43 106	29 650
6360	Renhold	92 258	4 551
6361	Renholdsartikler	9 027	68 855
6362	Renhold	15 061	17 677
6390	Andre kostnader lokalet	67 793	58 827
6400	Leie maskiner	7 596	0
6420	Leie programvare og lisenser	322 261	439 584
6421	Leie bankterminal	45 757	28 613
6430	Leie skrivere og kontormaskiner	52 729	72 732
6431	Leie kaffeutstyr	0	12 043
6490	Annen leiekostnad	3 840	9 036
6510	Håndverktøy	5 442	16 598
6520	Hjelpeverktøy	0	2 728
6530	IT support	0	9 660
6540	Inventar	120 875	116 721
6550	Driftsmaterialer pr.avd.	117 131	120 390
6551	Datautstyr (hardware)	1 404	23 700
6552	Datautstyr (software)	30 515	-11 222
6560	Rekvisita	50 189	37 845
6570	Arb.klær og utstyr	132 527	123 451
6590	Andre driftskostnader	25 527	-1 603 734
6620	Vedlikehold inventar	146 312	165 383
6690	Diverse vedlikeholdsavtaler	85 158	3 160
6701	Konsulentbistand av revisor	216 958	60 520
6720	hon øk jur bistand	64 540	216 424
6725	Honorar for juridisk bistand, fradragsbe	240 040	144 400
6728	Gransking	245 589	2 227 457
6730	Vikarbyrå/Konsulent Produksjon	1 365 347	301 046
6750	konsulent regnskap	500 538	61 160
6760	konsulent data	8 617	158 350
6790	Diverse konsulenttjenester	1 369 483	776 034
6800	Kontorrekvisita	109 326	59 724

Resultatregnskap

Asker Produkt AS

		2022	2021
6810	Kopiering/Trykking	7 536	30 011
6820	Trykksak	3 507	12 647
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker et	19 085	21 860
6850	Stillingsannonser	34 090	16 480
6860	Kundebesøk/møter	291 868	77 799
6890	Annen kontorkostnad	2 788	28 304
6900	Telefon	32 088	64 216
6920	Internett fiber	12 975	36 465
6930	Mobiltelefon	139 128	102 459
6940	Porto	198 692	264 174
7000	Drivstoff BR 63729 Catering	69 211	52 092
7020	Vedlikehold biler	11 508	30 271
7090	Andre bilkostnader	41 933	29 982
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepl.	21 723	1 145
7101	Passasjertillegg	2 922	117
7140	Reisekostnader, ikke oppg.pli.	54 915	5 594
7300	Salgskostnader	18 700	31 535
7320	Markedsføring	105 178	95 951
7350	Representasjon, fradragsberett	4 486	1 045
7390	Annen salgskostnad	321	0
7400	Kontigenter, fradragsberett.	221 669	78 342
7420	Gaver, fradragsberettigede	299	400
7500	Forsikringspremier	125 647	112 415
7600	Lisensavgift og royalties	0	13 200
7700	Styre	6 192	5 190
7740	Ørediff	-18	-7
7760	Gebyr/renter leverandører	0	8 207
7770	Bank og kortgebyrer	57 819	49 567
7771	Gebyr inkl.mva	25 418	33 261
7790	Andre kostander	-730	381
7791	Annen kostnad, ikke fradragsberettiget	6 656	0
7800	Tap ved avgang driftsmidler	7 525	0
7831	Endring i avsetning tap på fordringer	-56 880	78 497
		11 018 607	**8 349 435**
Annen renteinntekt			
8040	Renteinntekt, skattefri	-270	0
8050	Annen renteinntekt	-30 131	-5 626
8150	Andre rentekostnader	996	18
8170	Annen finanskostnad	50	-50
		-29 355	**-5 659**
Annen rentekostnad			
8155	Andre rentekostnader	3 014	0
		3 014	**0**
Annen finanskostnad			
8160	Valutatap (disagio)	2 547	0
		2 547	**0**

Resultatregnskap

Asker Produkt AS

		2022	2021
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	284 812	0
		284 812	**0**
Overført fra annen egenkapital			
8961	Overføringer fra annen egenkapital	0	-1 553 219
		0	**-1 553 219**

Balanse

Asker Produkt AS

		2022	2021
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr			
1200	Maskiner	3 691 764	3 156 142
1201	Avskrivning akk.maskiner	-2 389 055	-1 943 394
1230	Biler	1 575 414	1 146 394
1231	Avskrivninger akk.biler	-1 148 566	-1 007 918
1265	Fast bygningsinventar, leid bygg DGB	640 540	640 540
1266	Akk.avskrivninger.ombygging DGB	-640 539	-640 539
		1 729 558	**1 351 225**
Andre langsiktige fordringer			
1360	Obligasjoner, egenkapitalinnskudd KLP	617 164	566 670
		617 164	**566 670**
Lager av varer og annen beholdning			
1400	Varebeholdning	38 981	934 453
1401	Varelager Skilt og tre	595 121	0
1402	Varelager Wärtsilä	26 722	0
1403	Varelager Hovedkjøkken	418 539	0
		1 079 362	**934 453**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	3 085 726	3 169 031
1515	Too Good To Go	4 027	0
1520	Kreditkort	211 141	0
1580	Avsetning tap på fordringer	-70 620	-127 500
		3 230 275	**3 041 531**
Andre kortsiktige fordringer			
1382	Forskudd lønn	0	10 000
1700	Forskuddsbetalte kostnader	195 472	171 042
1725	Forskuddsbetalt forsikringspremie	184 079	189 932
1770	Andre periodiseringer	0	4 778
2740	Oppgjørskonto merverdiavgift	0	317 911
		379 551	**693 663**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1900	Kasse Kontant (Richards ansvar)	4 013	4 000
1910	DnB Driftskonto 1620.15.16165	18 493	1 599 463
1912	Dnb 1503.52.56706	135 281	28 028
1913	Dep. 1203.51.44542 (Tandberg Eiendom)	314 711	314 407
1914	Plasseringskonto Dnb 1503.52.56587	1 649 682	2 528 396
1920	Nordea 6215.05.61812 Driftskonto	1 748 682	2 415 399
1950	6215.86.00795 Skatt	1 173 465	944 764
		5 044 327	**7 834 457**
Aksjekapital			
2000	Aksjekapital	-500 000	-500 000
		-500 000	**-500 000**

Balanse

Asker Produkt AS

		2022	2021
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-6 663 397	-6 378 585
		-6 663 397	**-6 378 585**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-740 375	-1 707 626
		-740 375	**-1 707 626**
Skyldig offentlige avgifter			
2600	Forskuddstrekk	-730 044	-873 533
2650	Trukket fagforeningskontigent	-628	670
2700	Utgående merverdiavgift, høy sats	-368 198	0
2701	Utgående merverdiavgift, middels sats	-228 691	0
2703	Utgående merverdiavgift kjøp av tjeneste	-1 562	0
2710	Inngående merverdiavgift, høy sats	501 695	0
2711	Inngående merverdiavgift, middels sats	111 252	0
2712	Inngående merverdiavgift, lav sats	49	0
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	-598 410	-787 474
2771	Skyldig arb.giv.avg.av Feriep.	0	-27 797
		-1 314 538	**-1 688 134**
Annen kortsiktig gjeld			
2780	Påløpt arbeidsgiveravgift på påløpt lønn	0	-218 497
2785	Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	-229 063	0
2900	Forskudd fra kunder	-210 348	-72 191
2910	Gjeld til ansatte og eiere	-473	-485
2940	Feriepenger	-1 624 555	-1 746 763
2960	Annen påløpt kostnad	-797 488	-2 203 142
2970	Forskuddsbet.Inntekter	0	93 422
		-2 861 927	**-4 147 656**

BDO AS
Malmskriverveien 18
Postboks 455
1302 Sandvika

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Asker Produkt AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Asker Produkt AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Roald Haugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

asker PRODUKT

Årsrapport 2022

Til NAV

Ken Roger jobber en til to dager i uka hos Asker Dekksenter. Gjennom bl.a. slike ordninger bidrar vi og det lokale næringsliv med å oppfylle flere av bærekraftsmålene. - Sammen får vi det til!

Foto: Internt

VISJON

- Vi skal sette standarden for arbeidsinkludering gjennom tilpasset fagopplæring

Daglig leder Britt Erlandsen Villa

Året 2022 jobbet vi med å videreutvikle standarder og implementere de innen kvalitets- og ledelsessystemet ISO 9001. Etter vurdering av tre ulike digitale kvalitet- og ledelsesystem ble QM 365 valgt. Mål og hensikt er at det skal bidra til at enda bedre struktur og rutiner slik at vi kan strekke oss mot formål og visjon;

Formål - Asker Produkts formål er å gi tilpasset fagopplæring og arbeidsinkludering gjennom produksjon av varer og tjenester markedet etterspør.

Visjon - Vi skal sette standarden for arbeidsinkludering gjennom tilpasset fagopplæring.

Gjennom å realisere formålet hver dag strekker vi oss for å virkeliggjøre visjonen.

I 2022 er det 64% i tiltaket Arbeidsforberedende trening (AFT) som har nådd målet.

I Varig tilrettelagt arbeid (VTA) er det god måloppnåelse ved arbeidstakere som jobber både på interne og eksterne arena i næringslivet.

Flere arbeidsledere har deltatt i opplæring av E-plan slik at arbeidstakere har kunne ta i bruk digitale verktøy og gjøre arbeidstakere mer selvstendig og trygge på arbeidsoppgavene og riktig utførelse av dem.

Aktivitetslaget ble etablert, og gjennom året har de invitert til mange gode fysiske aktiviteter alle kan delta på. Vi har intern kantine med et sunt og godt lunsjtilbud til alle ansatte og har tilsvarende ordninger ved eksterne arenaer.

Bakelærlingen som gikk opp til fagprøve fikk bestått. Gjennom tett samarbeid med OKVekst har vi brukt mye av året til organisere oss til å kunne jobbe enda bedre med lærekandidater. Vi har nå 6 lærekandidater innen matfag; konditor, baker og kokk.

Vi er en av 33 vekstbedrifter i Viken som har etablert opplæringskontoret OKVekst.
Vi er godkjent til å gi spesialundervisning i bedrift gjennom lærekandidatordningen. Gjennom en individuell opplæringsplan i valgte fagområde kan kandidaten avlegge en fagprøve frem til kompetansebevis og på den måten få en formell utdannelse

FNs bærekraftmål er viktig og spesielt nr 17 som er samarbeid for å nå målene. Sosial bærekraft er vi ekstra opptatt av og det har ledet oss inn i et spennende samarbeid med Asker Næringsforening i et prosjekt om Sosial Profil. Vi deltar i kompetanseprogrammet om Bærekraft i næringslivsnettverket NO 17, og sammen med de hadde vi også foredrag under Arendalsuka om vårt trepart bærekraftsamarbeid med Specsavers Norge og Norsk Gjenvinning.

Et aktivt styre, godt samarbeid og støtte fra Asker kommune, god innsats fra alle i Asker Produkt og ikke minst mange gode kunder har gitt oss flere gode resultater i 2022!

Organisasjonen

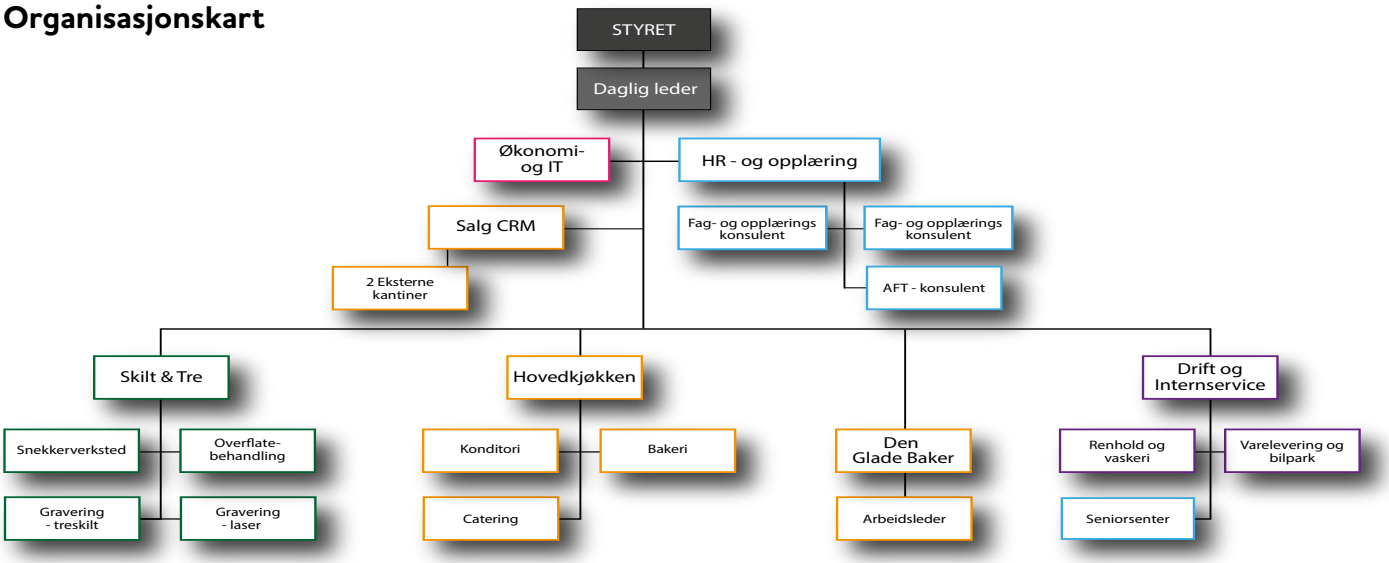
Asker Produkt AS ble opprettet som et heleid aksjeselskap i 1991, hvor Asker kommune eier samtlige aksjer.

Styret pr. 31.12.22:

Styreleder:	Per S. Thoresen	Ansattvalgt:	Erlend Wiik
Nestleder:	Vera Selnes	Observatør:	Malin Sollie Nilsen (VTA)
Styremedl.:	Petter Trebler	Sekretær:	Daglig leder

Styrets kompetanse
Pedagogikk, undervisning, ledelse, strategi, profesjonell styrekompetanse, økonomi, bedriftsledelse, topplederverv, politikk og frivillighet, HR, innkjøp/offentlige anskaffelser, digital kompetanse, samfunns- og organisasjonskompetanse.

Organisasjonskart



Ansatte

Pr. 31.12.2022 har Asker Produkt 21 faste, ordinære årsverk. I tillegg har Asker Produkt èn innleid konsulent tilsvarende ett årsverk.

Av disse totalt 22 årsverk har alle ordinært ansatte attføringsfaglig ansvar, dog slik at 10 av stillingene også er knyttet opp mot produksjon, ledelse, HR, IT, økonomi og administrasjon.

Av disse 22 årsverk har 11 ordinært ansatte rollen som arbeidsleder.

Lærlinger
Asker Produkt har i 2022 hatt tre lærlinger innen bakerfaget. En gikk opp til fagprøve og besto med godt i juni 2022. Den andre lærlingen vil etter planen ta fagbrev baker i august 2023, og den siste «førsteårslærlingen» i august 2024.

Lærekandidater
Det har vært seks lærekandidater i 2022 med individuell opplæringsplan innen følgende fagområder: ernæringskokk, baker og konditor hos Asker Produkt.

FAGUTVIKLING OG KOMPETANSEHEVING - ORDINÆRT ANSATTE
Asker Produkt har dedikerte og dyktige ansatte. De har både mye relevant erfaring og høy faglig kompetanse. Vi erkjenner at utvikling av organisasjonen vår og vår kompetanse er viktig, derfor har vi også i år satset på flere kompetansehevende tiltak.

Asker Produkt har gjennomført hele 12,8 dager med kompetansehevende tiltak pr. ordinært ansatte årsverk* i Asker Produkt. (* årsverk som er knyttet til "attføring- og tiltaksprosessen")

I all hovedsak har opplæring og kompetanseutvikling skjedd i tråd med plan for kompetanseutvikling, samt etter avtaler gjort i de individuelle medarbeidersamtalene. Men totalt sett er vi meget fornøyd med den faglige utviklingen vi har hatt i 2022.

Kompetanseutvikling ordinært ansatte i Asker Produkt i 2022			
Fag	**Deltakere**	**Varighet**	**Dato**
Unge utviklingshemmede og løsninger mot arbeidslivet	Tre ansatte	1 dag	Juni
Leverandør konferansen, NAV	Tre ansatte	1 dag	September
Veiledning basis (ASVL vekstakademiet) del 1 og del 2	To arbeidsledere	4 dager	September
Leverandørsamling NAV	Tre ansatte	1 dag	September
VTA konferansen	To ansatte	1 dag	September
Fag og personalmøter	Alle ansatte		Hele året
Sosial bærekraft i regi av No17, kompetanseprogram, en samling 2022 og tre i 2023	Tre ansatte	1 dag	November
Strategi og målsamling	Alle ansatte og styret	2 dager	April
Basis Tripletex, timeregistrering	Alle ansatte	1 dag	September
ASVL Øst Fagsamling og studiebesøk Nitor, Aktivum Rælingen og Norasonde	Daglig leder	2 dager	Januar
Renholdskonferanse	Husøkonom	2 dager	Oktober

Kompetanseutvikling ordinært ansatte i Asker Produkt i 2022			
Fagmesse baker og konditor	2 bakere, 1 konditor	1 dag	
Udir – nye fagplaner i lærefag	Tre ansatte	2 dager	Juni - august
Erfaringsgruppemøte OKvekst (lærekandidater)	En ansatt	4 dager	Februar, august, 2 i desember
Frog-opplæring, verktøy i veiledning	To ansatte	1 dag	April
Friluftskonferanse – marked og kundebehandling	To ansatte	2 dager	Mai/juni
Studiebesøk Eiker Vekst styre og ledergruppe	Styre+5 ansatte	1 dag	Desember
Frokostmøte med nettverk NO 17 om bærekraft	6 ansatte	0,5 dag	April
Arendalsuka, presenterte Asker Produkt og deltok på flere foredrag om arbeidsinkludering	Styreleder og daglig leder	2 dager	August
Ledernettverk daglig ledere i tiltaksbedrifter i Viken. Møter og studiebesøk hos hverandres vekstbedrifter hvor målsetning er deling av erfaringskompetanse tiltak og utvikle hverandre til å bli bedre til leveranse av tiltakene.	Daglig leder	4 møter	Fordelt på året
Digitalisering Office 365 sharepoint, teams og implementere kvalitets- og ledelsessystemet QM 365 for enda bedre strukturert informasjonsdeling i tråd med databehandleravtalen	Ledergruppe + nøkkelpersoner	10 dager	Pågående opplæring- og utviklingsprosess inn i 2023 også

I tillegg til det som kommer frem i skjemaet holdes det jevnlig intern undervisning og opplæring. Eksempler på temaer fra 2022: Epilepsi, psykoser, dyspraksi, utviklingshemmede og demens, kommunikasjon med utviklingshemmede og konflikthåndtering med arbeidstakerne. Se mer under VTA-tiltaket.

Våre sertifiseringer:

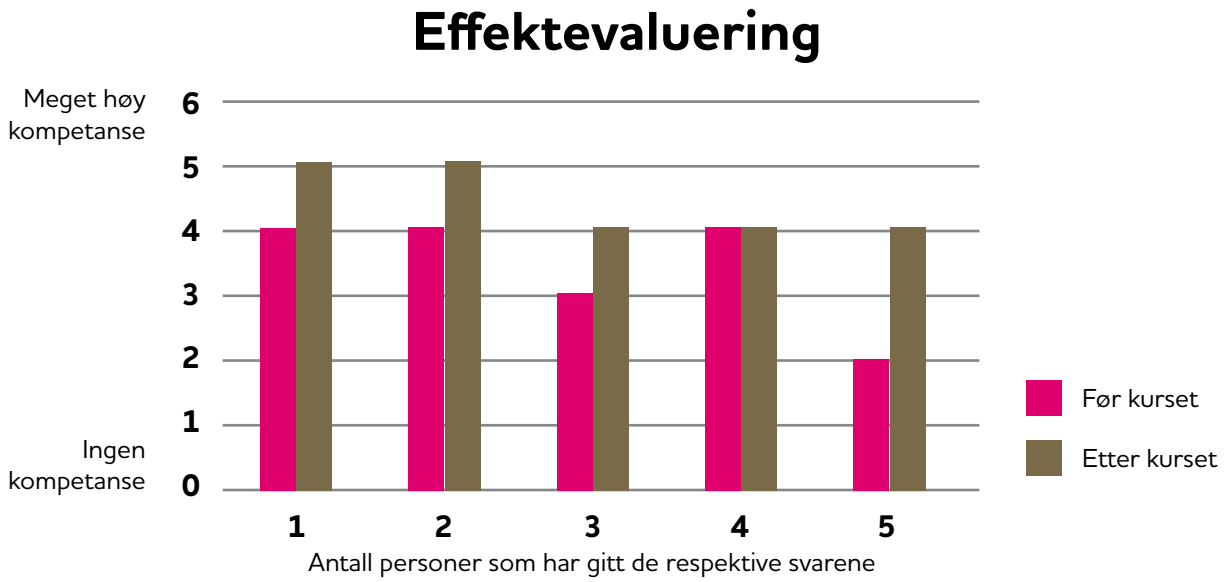
QUALITY SYSTEM CERTIFICATION DNV ISO 9001

Miljøfyrtårn®

I 2023 vil tre ansatte fullføre kompetanseprogram i Bærekraft i regi av No 17. I tillegg vil ansatte delta på kompetansehevende fagkonferanser og kurs.

Det er foretatt flere effektevalueringer etter kurs og opplæring, og samtlige viser en positiv effekt. Her er ett eksempel etter internt kurs om konflikthåndtering.

Hvor mye kompetanse opplever du at du har om konflikthåndtering med arbeidstakere?



Opplæring E-plan

Tre arbeidsledere har gjennomgått kurs i implementering og bruk av E-plan.

Fag- og personalmøter
Det er i løpet av 2022 gjennomført fag- og personalmøter hver måned. Møtene er obligatoriske for alle ordinært ansatte, og gjennomføres etter normal arbeidstid.

Faglige konferanser
Vi har I 2022 bl.a. deltatt på NAVs leverandørkonferanse, samt flere fagspesifikke konferanser.

Vi har også deltatt på årskonferansen til ASVL distrikt øst.

Utdanning i egen regi
Asker Produkt har en personalpolitikk som oppfordrer til faglig utvikling og støtter aktivt ansatte som tar videreutdanning i egen regi. Flere ansatte er i et utdanningsløp som gir studiepoeng.

I år i fag som teknologiledelse, bedriftsøkonomisk analyse, organisasjonspsykologi, HMS og jus.

En baker har I 2022 tatt sitt Mesterbrev..

Personalpolitikk
Asker Produkt jobber kontinuerlig med å utvikle en kultur og personalpolitikk som støtter opp under og bidrar til at bedriften når satte mål.

Følgende områder, er gitt ekstra fokus i vår personalpolitikk ved at de er etablert som egne politikkområder:

- Kvalitetsledelse I henhold til standard ISO9001
- FNs bærekraftsmål, spesielt innen miljø hvor vi er Miljøfyrtårsertifisert, og innen sosial bærekraft
- Personvern
- HMS

Rekrutteringspolitikk
Det er uttalt i vår rekrutteringspolitikk at Asker Produkt ved enhver rekruttering skal rekruttere den som er best kvalifisert og personlig egnet til stillingen. Rekrutteringen skal skje på bakgrunn av utdanning, relevant praksis og erfaring.

Arbeidsforberedende trening, AFT

Hensikt
Arbeidsforberedende trening er et tiltak i regi av NAV hvor hensikten primært er å bistå deltakere med å komme i jobb eller utdanning. Deltakerne har ofte en litt lengre vei frem til ordinært arbeidsliv. Dette kan skyldes helsemessige utfordringer, dårlig språk, lav kompetanse eller andre ting.

Hvordan AFT gjennomføres
Deltaker starter gjerne i intern arbeidstrening hos Asker Produkt. Målet er å gi vedkommende en opplæring og/eller arbeidstrening innen et fagområde. En strukturert og persontilpasset avklarings – og opplæringsplan legges for hver enkelt basert på de behov deltaker måtte ha.
I denne prosessen brukes ulike kartleggingsverktøy, samt at all plan for fagopplæring baseres på fagplaner. Etter inntil tre-fire måneder skal deltaker ut i arbeidstrening i en ordinær bedrift for å fortsette å utvikle sine ferdigheter. Veiledere fra Asker Produkt følger tett opp i samarbeid med ekstern arbeidsgiver. Utplassering i ordinær bedrift gjøres ut fra mål om ansettelse i bedriften dersom deltaker gjør en god jobb under arbeidstreningen.

Er det behov for språktrening før jobb, kan det være aktuelt med utplassering i en bedrift selv om bedriften ikke kan tilby jobb i etterkant.

Deltaker kan også starte arbeidstrening og/eller opplæring direkte hos en ordinær bedrift. Dette baseres på kartlegging av deltaker og et tett samarbeid med aktuell bedrift bade før og etter oppstart av arbeidstreningen.

I enkelte tilfeller ønsker deltaker en formell utdanning. Veilederne bistår da deltaker i prosessen med å finne riktig utdanning og med søkeprosessen for opptak til utdanningen.

AFT kan ha en varighet på inntil ett år i første omgang, og ved behov kan dette forlenges med inntil ett år til.

Ved siden av Asker Produkts egne fagområder har vi etablerte eksterne samarbeidspartnere innen følgende områder:

- Café
- Restaurant
- Butikk - bokhandel og dagligvare
- Nettbutikk
- Barnehage
- Hundebarnehage
- Kantiner
- It-firma
- Catering-firma
- Vaskeri
- Bilpleie
- Landskapsarkitekt
- Renhold
- Stall
- Ulike produksjonsbedrifter
- Barneskole/SFO
- Bo- og omsorgssenter

Mål og resultater AFT						
Plasser	**Overgang til arbeid eller utdanning**	**Andel som har plan innen 4 uker**	**Andel i intern arbeids-trening**	**Andel i ekstern arbeids-trening**	**Snitt tid i tiltak**	**Snitt tid i intern arbeids-trening**
12 faste plasser,	64%	100%	46%	54%	51 uker	30 uker

I 2022 har vi hatt 12 tildelte plasser.

Arbeidsmarkedet
I løpet av 2022 har vi merket mangelen på arbeidskraft ute I markedet. Dette har gjort at de kandidater som høsten 2022 har blitt søkt inn til AFT hos Asker Produkt AS har vært relativt svake, gjerne med dårlig språk, helseutfordringer og lite eller ingen kompetanse. Dette ser ut til å fortsette inn i 2023.

Kartlegging, avklaring
For kartlegging og avklaring av kandidater erfarte vi at vår arena med moseproduksjon er et godt sted å starte. Arbeidsoppgavene er ganske enkle å sette seg inn i og veien til mestring er kort. Man jobber tett sammen i et rolig miljø hvor det er rom å prate samtidig som man har fokus på arbeidsoppgavene. Dette gir kandidatene både sosial trening og tilpassing til arbeidslivets krav og forventninger.

På slutten av 2022 ble arenaen styrket med egen arbeidsleder som har gitt oss mulighet til større fokus og oppfølging av kandidater som skal avklares.

Varig tilrettelagt arbeid, VTA

Status og måloppnåelse for VTA

Asker Produkt har som tiltaksarrangør avtale med NAV om gjennomføring av arbeidsmarkedstiltaket Varig tilrettelagt arbeid (VTA) i skjermet virksomhet.

VTA – godkjente plasser og tildelt ramme
Pr. 31.12.2022 har vi avtale om 41 VTA-plasser fordelt på 42 personer. Det er 41 ordinær VTA-plasser, samt en plass som etter nærmere avtale mellom NAV, Bærum Kommune og Asker Produkt finansieres som VTA-plass, men hvor arbeidstakeren har kontrakt som tidsbestemt lærekandidat.

I løpet av 2022 er åtte nye arbeidstakere ansatt i VTA.

Seks arbeidstakere har blitt skrevet ut av tiltaket. Sluttårsaker er; sykdom, flytting til annen kommune, overgang til Asker Produkt sitt seniorsenter og overgang til annen arbeidsmarkedsbedrift (fortsatt i VTA).

Vi har mottatt tilsagnsbrev for økonomisk refusjon av samtlige 41 VTA-plasser. 91,45% av mulige arbeidstimer i VTA tiltaket har vært benyttet aktivt i 2022.

Avdelinger og arbeidsområder
I våre lokaler i Solbråveien 32a foregår fagopplæring, arbeidsinkludering og jobbtrening gjennom produksjon av de varene og tjenestene vi til daglig tilbyr markedet. Dette er meningsfulle oppgaver som ligger tett opp til oppgaver i en ordinær bedrift.

Våre tre hovedarbeidsområder er delt inn i hhv. skilt- og tre-avdelingen, avdeling for mat, avdeling for renhold/vaskeri og avdeling for transport.

VTA-ansatte fordelt på avdelinger:	
Mat/hovedkjøkken:	9
Kantiner/DGB:	5
Skilt og tre:	19
Renhold:	4
Transport	2
Sum:	42

Formell opplæring/kvalifisering av arbeidstakerne VTA

Vi bruker fagplaner fra aktuelle fagområder som grunnlag for opplæring av deltakere i VTA tiltaket. Fagområdene vi dekker er: ernæringskokk, baker, konditor, renholdsoperatør, vaskerioperatør, logistikkfag, industrisnekker, industrimontør, grafiker, gravørfaget, trevaresnekker, salgsfag, CNC-operatør.

Vi velger ut de delene som er aktuelle for den enkelte og baserer det individuelle mål- og planarbeidet på disse. Kompetansen hver enkelt tilegner seg blir registrert i et kompetansekort som følger arbeidstakeren under tiden vedkommende er i tiltaket.

Mål og planarbeidet for arbeidstakerne i VTA gjennomføres som en totrinnsrakett; først gjennomføres individuelle medarbeidersamtaler hvor arbeidstakerne kommer med innspill og ønsker til individuelle mål. På bakgrunn av dette gjennomføres en målsamtale hvor konkrete og tilpassede mål avtales. Målene lages i arbeidstakerens individuelle plan som vi kaller "MIN PLAN". Alle mål evalueres to ganger i året og dokumenteres i Proplan. I år ble måloppnåelsen på 81,5 %.

Enkelte av våre VTA-ansatte ønsker å hospitere i ordinært arbeidsliv. Der det er hensiktsmessig legger vi til rette for det. Blant annet tas det opp som eget tema i medarbeidersamtaler og i forbindelse med oppfølging av satte mål. For tiden er det to av våre VTA-ansatte som er ute i ordinær bedrift to dager per uke. En er på Asker Bilpleie og en er på MenyTrekanten. I tillegg så jobber tre VTA ansatte i en ordinær ekstern kantine og to i et ordinært bakeri utsalg som Asker Produkt driver.

Annen kompetanseheving VTA
Det er gjennomført en rekke tilrettelagte kurs og opplæring for alle VTA I løpet av året.

Dato	Tema
11.01.22	Diagnoser, forståelse for hverandre.
28.02.22	Arbeidstakers rettigheter på jobben
02.03.22	Markedsføring Asker Produkt
28.03.22	Innsjekk og utsjekk. Hvorfor gjør vi det?
30.03.22	Førstehjelpskurs (VTA, Lærekandidat, AFT.)
April 2022	Sikkerhetskurs mat avdeling
19.04.22	Etiske dilemma
25.04.22	Arbeidstakers plikter
28.04.22	Gjennomgang av plikter på jobben
30.05.22	Etiske retningslinjer på Asker Produkt
08.06.22	Tillit, samarbeid og kommunikasjon
27.06.22	Brukermedvirkning
22.08.22	Sikkerhetskurs maleravdeling
Oktober	Konfidensialitet og personvern, databehandleravtalen.
Flere ganger i løpet av året	Høppa kurs (kundeservice)

Digitale verktøy

E-plan
Flere arbeidstakere i Asker Produkt bruker det digitale hjelpemiddelet E-plan. E-plan er en app for nettbrett/smarttelefoner og er utviklet av Nevrohabiliteringen ved Oslo Universitetssykehus. Appen er utviklet for å gi personer med utviklingshemming og autisme større muligheter til å mestre hverdagen og medvirke aktivt i eget liv. Appen gir bla. mulighet til å lage individuelle planer digitalt, bidrar til økt selvstendighet, trygghet og forutsigbarhet for arbeidstakerene. Den sikrer at prosedyrer følges og gir kvalitet i oppgavene.

Internavisen Apropos
Vår internavis kommer ut hver mandag med informasjon om hva som har skjedd foregående uke i bedriften; med små og store hverdagshistorier og viktig informasjon. Hver uke samles åtte arbeidstakere på redaksjonsmøte hvor vi diskuterer saker, intervjuer ansatte og lager avisen. Alle arbeidstakerene bidrar aktivt med saker, skriver innhold og legger inn bilder. Hensikten med internavisen er å øke den digitale kompetansen, dele informasjon og styrke lese- og skriveferdigheter. Avisen kan sees på bedriftens åtte digitale informasjonsskjermer, og den deles i vår interne Facebookgruppe.

Bruk av digitale verktøy i arbeidet.
Flere arbeidstakere jobber daglig med digitale verktøy. Dette er bla avanserte graverings-programmer i laser og treskiltproduksjonen, samt moderne digitalt kjøkkenutstyr i matproduksjonen.

Sosial trening

Facebook
I Asker Produkt har vi fokus på sosial trening. Vi holder i gang den interne Facebookgruppen hvor våre ansatte kan kommunisere med hverandre og legge ut saker. I løpet av året har vi hatt flere konkurranser, delt mange bilder, videoer og tips. Dette er med på å øke den digitale kompetansen og nettvett-bevisstheten. Arbeidstakerne lærer å være sosiale i et digitalt samfunn.

Sosial temagruppe
Vår sosiale temagruppe, eller ungdomsgruppa som arbeidstakerne helst vil kalle gruppa, har fortsatt med å ha månedlige møter i 2022. Her samles arbeidstakerne, både VTA, AFT og lærekandidater for å diskutere, lære om og trene på sosiale spilleregler. På hvert møte tas en til tre ferdigheter opp. Disse er hovedfokuset på møtet. Dette kan for eksempel være tålmodighet, respekt, inkludering osv. I løpet av året har vi reflektert rundt konflikthåndtering, kommunikasjon, diagnose, etiske dilemma og flere praktiske kommunikasjons- og samarbeidsspørsmål. De aller fleste arbeidstakere deltar aktivt på møtene, enten ved å presentere ting selv, svare på spørsmål eller delta i diskusjoner. 27 arbeidstakere har jevnlig deltatt på møtene.

Sosial trening er en del av arbeidshverdagen på Asker Produkt. Husreglene våre handler blant annet om å hilse, ha det ryddig rundt seg og snakke pent til og om hverandre. Andre eksempler på sosial trening i det daglige er å stå i kø i kantina, samarbeide, være hygieniske, kommunisere, lære og øve på kundebehandling, samt vise tålmodighet og toleranse overfor hverandre.

Sosiale arrangementer
Asker Produkt har flere sosiale sammenkomster i løpet av året. Sosiale arrangementer er viktige for arbeidstakernes nettverksbygging. De får sosial trening og blir motivert til å bidra til fellesskapet. I år gjennomførte vi påskekaffe som er en avslutning før påskeferien. Sommerfest ble arrangert utendørs med grilling og aktiviteter i juni. Julebordet ble i år avholdt i vår kantine i desember. På disse arrangementene underholder mange av arbeidstakerne og bidrar til stemningsfylte og minneverdige opplevelser. Siste dagen før juleferien ble det servert julegrøt og delt ut julegaver til alle ordinært ansatte, arbeidstakere, praksiselever, lærekandidater og lærlinger. Tradisjonen tro ble det også i år delt ut jubileumsplaketter til arbeidstakerne for ansiennitet i Asker Produkt. Det ble også delt ut jeg- kan- bevis for økt kompetanse og individuell måloppnåelse.

Trening og kosthold

Asker Produkt tilbyr variert og næringsrik lunsj til alle ansatte i vår interne kantine. Her blir det servert sunne varme matretter, supper, salater og grove brødvarer. Vi har gratis fruktordning for alle ansatte.

Aktivitetslaget
I år ble Asker Produkt sitt aktivitetslag etablert med mål om å stimulere alle ansatte til fysisk aktivitet og positiv samhandling. To VTA ansatte er med å lede aktivitetslaget. Aktivitetslaget har månedlige arrangementer hvor alle i bedriften er med. Det er enkle og morsomme aktiviteter som er tilpasset alle funkjonsnivå. I adventstiden lagde aktivitetslaget en morsom aktivitetskalender. Hver luke i kalenderen var en aktivitet som skulle gjennomføres i løpet av dagen. Dette var et morsomt og annerledes tiltak som skapte mye glede og fysisk aktivitet i arbeidstiden.

Tverr-etatlig samarbeid
Asker Produkt opplever at samarbeidet med NAV lokalt, både i Asker og Bærum, er meget godt. Vi setter stor pris på deres tilgjengelighet og vilje til å finne konstruktive og gode løsninger i krevende saker. Samarbeidet med NAV sentralt oppleves å være godt. Dialog og samhandling med Asker Kommune og Bærum Kommune, inkludert PPTjenesten er vi veldig fornøyd med. Det siste året har vi hatt mye kommunikasjon med Viken Fylkeskommune og OKvekst, dette gjelder særlig på området for lærekandidater og lærlinger. Asker Produkt tilstreber å ha et godt faglig samarbeid med de omkringliggende skolene. Vi hatt dialog og samarbeid med Bleiker Vgs, blant annet om de dyktige praksiselevene fra helse- og oppvekstfaget som har vært utplassert hos oss.

Asker Produkt i media

BUDSTIKKA | Tirsdag 15. november 2022 | MENINGER | 3

debattansvarlig
Nils Johan Dahl
nilsjohan.dahl@budstikka.no

Hovedinnlegg debatt: 3.000 tegn, inkl. mellomrom. Legg ved portrettfoto.
Kortinnlegg til side 2: Inntil 1.800 tegn inkludert mellomrom.
Retningslinje: Innlegg må signeres med fullt navn og handle om lokale forhold.
Send innlegg til debatt@budstikka.no eller budstikka.no/debatt

Vi er litt annerledes. Men viktige.

ARBEIDSLIV

Per Thoresen
(styreleder)
Britt E. Villa
(daglig leder) i Asker Produkt AS

Onsdag arrangeres Næringslivsdagen i regi av Asker Næringsforening. Årets viktige høydepunkt og nettverksarena for alle som er opptatt av å skape vekst i kommune.

Her representerer vi de som ikke er helt A4, men som har så mye å bidra med i arbeidslivet. Og vi har noe på hjertet.

Det var nemlig med sjokk, skuffelse og vantro vi i Asker Produkt AS, samt våre organisasjoner Arbeidssamvirkets Landsforening (ASVL) og Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU), så skriften på veggen da vi leste forslaget til årets statsbudsjett.

Men, mer om det litt senere. La oss sette ting i perspektiv først.

Det er nemlig slik at hele 80 prosent av de som trenger en tilrettelagt arbeidsplass, går arbeidsledige i Norge. Fakta er at det er behov for mer enn 1.000 nye tilrettelagte jobber i Norge i dag. Et skremmende høyt tall.

Ja, og Arbeiderparti- og Senterparti-regjeringen legger faktisk opp til null nye VTA-plasser (Varig tilrettelagt arbeid) i sitt forslag til statsbudsjett.

Kontrasten mellom motviljen på nasjonalt plan og velviljen her i våre kommuner i Asker og Bærum er slående. Våre ambisjoner er forankret i kommunenes strategi og planer. Her er vi en del av løsningen, ikke problemet.

Når Asker Næringsforening på onsdag arrangerer den populære Næringslivsdagen 2022, er det stort fokus på VTA-plasser og samarbeid om AFT (Arbeidsforberedende trening).

Som alltid er Asker Produkt AS en integrert del av kommunens plan, budsjett og aktiviteter. Videre er vi også en prioritert gruppe i næringsforeningen. Ja, vi har sågar vår egen fanklubb i form av Asker Produkt Lauget.

Vårt budskap på onsdag, ut over å være representert med en stand hvor vi presenterer alt det fine våre ansatte og elever lager, er å sende et signal til regjeringen om at det er på tide å prioritere de som er litt annerledes blant arbeidstagerne. De vil nemlig virkelig jobbe, de som trenger VTA-plasser og AFT-plasser.

Asker Produkt AS har full støtte for dette synet hos ASVLs styreleder Victor Norman og NFUs forbundsleder Tom Tvedt. Begge to erfarne, respekterte og bevandrede lederne i norsk politikk, organisasjons- og arbeidsliv.

At de har reagert med sjokk, skuffelse og vantro over statsbudsjettet på dette området, er forståelig.

Nå setter vi vår lit til at SV lefter oss frem i forhandlingen med regjeringen om statsbudsjettet. Det kan føre til at Ap og Sp snur. Videre bør Høyre, Frp, Venstre og KrF støtte et slikt forslag i Stortinget. Ja, eller fremme et forslag selv.

«Vårt budskap er: «Look til Asker og Bærum».»

Vi i Asker Produkt var nylig med på å demonstrere foran Stortinget. Vårt budskap er: «Look til Asker og Bærum». Se hva vi får til med et godt samarbeid med kommunene og næringslivet.

Sånn skaper vi gode liv for våre 80 sysselsatte, hvorav 42 er uføre med et aktivt og tilrettelagt arbeidstilbud. Tenk at 1.000 personer rundt om i Norge, i samme situasjon, ikke får mulighet til yrkesaktivitet. Og det fordi regjeringen nett og slett ikke prioriterer denne gruppen.

Sees på Næringslivsdagen på onsdag!

- Kontrasten mellom motviljen på nasjonalt plan og velviljen her i våre kommuner i Asker og Bærum er slående, skriver innsenderne. Her fra en markering utenfor Stortinget torsdag 6. oktober. Fra venstre styreleder Victor Norman i Arbeidssamvirkets Landsforening (ASVL), Jon Thorkildsen, Marie Warland Jelle, Ida Knutson, Petter Mathisen, Anja Haraldstad, forbundsleder Tom Tvedt i Norsk Forbund for Utviklingshemmede og daglig leder Britt E. Villa i Asker Produkt AS. FOTO: PRIVAT

Per Thoresen er styreleder i Asker Produkt AS. FOTO: KNUT BJERKE

Faksimile: *fra Budstikka (22.12.2022)*

LO-lederen bidro i julebaksten hos Asker Produkt (22.12.2022)
Peggy Hessen Følsvik benyttet førjulstiden til å ta en vakt blant ansatte og lærekandidater hos Asker-bedriften...

Les innlegget her (link til ASVL sin nettside)

Meninger – Vi er litt annerledes. Men viktige. (15.11.2022)
Vårt budskap er: «Look til Asker og Bærum» ...

Les innlegget her (faksimile fra Budstikka)

Pressemelding – Asker Produkt AS i unikt samarbeid med Specsavers – Arendalsuka (16.08.2022)
Unikt arbeidsinkluderingsprosjekt i Norge og internasjonalt i Asker Produkt:

Presentert mangfoldsprosjekt med Specsavers under Arendalsuka 2022...

Les pressemeldingen her (link til ASVL sin nettside)

asker PRODUKT - 2023 -

- Cateringmeny -

Gjærbakst

Askers beste kringle?

Kringle (20 biter) - ***Bestselger!*** (1, 3, 7)	469 kr
Fyll: Eple, kanel og sukker – vaniljekrem på toppen	
Krans (20 biter) (1, 3, 7, 8, 15)	469 kr
Fyll: Mandler, sukker, melis, smør & rosiner – perlesukker på toppen	
Ferske boller naturell/rosiner/sjokolade (1, 3, 7)	22 kr
Skolebrød (1, 3, 7)	38 kr
Blåbærbolle m/vaniljekrem (1, 3, 7)	38 kr
Schakendaboller (kanelsnurrer) (1, 3, 7)	38 kr
Scones grove med appelsin og sitron (1, 7, 8, 15)	36 kr
Muslibrix med tranebær (1, 8, 11)	36 kr

Allergener: 1-Gluten, 2-Skalldyr, 3-Egg, 4-Fisk, 5-Peanøtter, 6-Soya, 7-Melk, 8-Nøtter, 9-Selleri, 10-Sennep, 11-Sesamfrø, 12-Sulfitt, 13-Lupin, 14-Bløtdyr, 15-Mandler

'Ekte og Enkelt' er er vårt konsept, og har mat og mennesker i sentrum. Vårt matkonsept Ekte og Enkelt skaper god livskvalitet gjennom mat og mennesker.

Tenk Ekte og Enkelt du også!

Levering

Asker - sentrumsnært	230 kr
Bærum	265 kr
Nye Asker avtal pris ved bestilling	

Bestilling

Bedriftskunder:
mat@askerprodukt.no
tel: 469 55 559 man-fre kl. 8-15

Privatkunder:
mat@askerprodukt.no
tel: 469 55 559 man-fre kl. 8-15

Henting og betaling:

Den Glade Baker, Strøket 6 i Asker sentrum
man-fre kl. 8-17, lør kl. 8-16

Mat-Pickup: - Hent og betal bestilte varer på vårt varemottak på baksiden i Solbråveien 32A

Kontakt oss gjerne for en prat om hva du ønsker og hva vi kan hjelpe deg med.

Alle priser er oppgitt inklusivt MVA. Priserne er gjeldende fra 01.02.2023. Vi tar forbehold om prisendringer og trykkfeil.

Påsmurt / møtemat

Påsmurt Baguette, Havrekant, Foccacia eller Grove brix

Håndlaget brød med ekte råvarer bakt ved vårt eget bakeri.

Påleggsalternativ:

Tomat og mozzarella med pesto (1, 3, 7, 8)	89 kr
- Tilvalg: Kyllingfilet, Bacon eller Serranoskinke	+12 kr
Roastbiff, potetsalat og syltet rødløk (1, 3, 7, 10, 12)	95 kr
Kyllingfilet med kreolsk salat - ***Bestselger!*** (1, 3, 6, 10)	95 kr
Laks & eggerøre (1, 3, 4, 7)	95 kr
Reker & skagensalat (1, 2, 3, 4, 7, 10)	95 kr
Ost & skinke (1, 7)	82 kr
Vegan (1, 7, 10)	95 kr

Rundstykker/ Club sandwich/ Smørbrød

Frokostrundstykker, ost og skinke (1, 7)	49 kr
Muslibrix, brunost (1, 8, 11)	49 kr
Club sandwich med kylling, bacon, stekt egg, skinke, salat, sennep og majones. Lagd på bygg og speltbrød (1, 3, 6, 10)	115 kr
Klassiske høye smørbrød	
- Reker, skagensalat, sitron og dill (1, 2, 3, 4, 7, 10)	95 kr
- Roastbiff, remulade og syltet rødløk (1, 3, 12)	95 kr
- Laks, eggerøre og grovmalt pepper (1, 3, 4, 7)	95 kr

Wraps

Våre populære Wraps, som enkelt kan serveres uten tallerken eller tas med på tur. (310-330 gr.)

Biffsalat med Hoisin saus og grønnsaker (1, 3, 6, 1, 11)	97 kr
Kyllingfilet med bacon, aioli og parmesan (1, 3, 6, 7, 10)	97 kr
Kyllingfilet med karrimajones, spirer og grønnsaker (1, 3, 6, 10)	97 kr
Tacowrap med kjøttdeig, salsa, tortilla chips og ost (1, 7)	97 kr
Veganwrap med bønneburger, grønnsaker og vegan ost (1, 10, 12)	97 kr

Lunsjpakke

Vår populære lunsjpakker, kommer med et valg av påsmurt, drikke og en frukt/ gjærbakst

Eksempel på lunsjpakker

- Wraps, økologisk eple juice, pære - ***Bestselger!***	149 kr
- Baguette, smoothie, kanelsnurr	159 kr
- Grove brix, Farris og scones	159 kr

Snitter

*(Minimum bestilling 10 personer) - **Bestselger!***

Våre berømte snitter 4 stk,
på hjemmebakt brød- Bygg og speltbrød
m/fritt valg av pålegg (pr. person) 209 kr

- Skagensalat & reker (1, 2, 3, 4, 7, 10)
- Laks & eggrøre (1, 3, 4, 7)
- Karbonade med syltet rødløk (1, 7, 12)
- Roastbiff med remulade (1, 3, 10, 12)
- Brie med eplesyltetøy (1, 7)
- Vegan alternativ (1, 10)

Salater

Alle våre salater serveres med ferskt brød, dressing og smør.

Kyllingsalat m/bacon og parmesan *(300 gr.)* - ***Bestselger!*** (6, 7)	129 kr
Brokkolisalat, m/rømme, bacon, syltet rødløk og rosiner *(300 gr.)* (7)	129 kr
Salat med reker, pesto og sitron *(300 gr.)* (2, 7, 8, 12)	129 kr
Quinoasalat med granateple, edamamebønner og spirer. Vegan- og glutenfri *(300 gr.)*	129 kr
Tilvalg: Kyllingbryst, bacon eller serranoskinke	+18 kr

Småretter/ Dagens rett

(Minimum bestilling fra 10 personer, ta kontakt for å få spesifisert meny) (Spør etter allergener)

Lunsj-PIZZA assortert topping	175 kr
Adans luksustallerken/ Kald tallerken. 8 stk klassiske retter på en tallerken, brød og smør	265 kr
Tapastallerken. Italiensk inspirerte retter serveres med foccacia og aioli	295 kr
Tapas buffet	429 kr
Varme lunsj og middagsretter, ta kontakt for meny	fra 155 kr
Fruktfat, hel og oppskåret frukt 10 personer	235 kr
20 personer	420 kr

Drikke/ Mineralvann/ Smoothie 0,33 cl.

Økologisk Eplejuice fra Dyre Gård	53 kr
Smoothie	
- Rød - Skogsbær, rips, banan og yoghurt naturell (7)	49 kr
- Gul - Mango, banan og appelsinjuice	49 kr
Mineralvann- Farris, PepsiMAX, Solo	45 kr

Festkaker

Marsipankaker

Saftige og smakfulle marsipankaker med hjemmelaget sukkerbrød, fylt med skogsbær, bringebærkrem. Marsipanen er fra Pals, en lokal Askerbedrift og Norges eneste produsent av marsipan. Balansen mellom friskhet og sødme gir den gode smaken.

8 biter (rund, 20 cm) "den lille" (1, 3, 6, 7, 15)	369 kr
16 biter (rund, 28 cm) - ***Bestselger!*** (1, 3, 6, 7, 15)	795 kr
20 biter (30 cm x 25 cm) (1, 3, 6, 7, 15)	890 kr
30 biter (38 cm x 30 cm) (1, 3, 6, 7, 15)	1 195 kr
40 biter (50 cm x 30 cm) (1, 3, 6, 7, 15)	1 595 kr
60 biter (60 cm x 40 cm) (1, 3, 6, 7, 15)	2 695 kr

Bløtkake som over, men uten marsipanlokk

Leveres i alle størrelser (på bestilling har vi også 16 og 20 biter som glutenfritt alternativ. Alle marsipankaker kan lages laktose- og melkefri. Bløtkaken kan også lages uten nøtter). tillegg fra 50 kr

Valgfri skrift m/sjokolade	75 kr
Bilde/ Logo	250 kr

Formkaker

Våre fantastiske formkaker. Sjokoladekaken m/sjokoladekrem med kaffe og vår saftige og gode gulrotkake med raspet gulrot og ostekrem smaker himmelsk og passer utmerket til bursdag og fest.

Sjokoladekake/Gulrotkake

15 biter (1, 3, 6, 7, 15*) (kan leveres uten 15)	389 kr
30 biter (1, 3, 6, 7, 15*) (kan leveres uten 15)	749 kr
60 biter (1, 3, 6, 7, 15*) (kan leveres uten 15)	1 545 kr

Andre kaker

Kransekake 9/ 18 ringer (3, 8, 15)	255 kr/595 kr
Eplekake bakt på mørdeigsbunn m/ vaniljekrem 12- 16 biter (1, 3, 7)	490 kr
Ostekake med kjeksbunn m/ bringebærgele 8- 10 biter (1, 6, 7)	465 kr
20-25 biter	995 kr
Moussekaker bakt på mandelbunn (3, 6, 7, 15)	
8-10 biter	465 kr
20-25 biter	930 kr
– Bringebær	
– Sjokolade	
– Pasjonsfrukt	

Små fristelser

Cookies m/tranebær og hvit sjokolade (1, 3, 7)	39 kr
Napoleonskake – ***Bestselger!*** (1, 7)	57 kr
Cupcakes - Sitron, sjokolade eller gulrot (1, 3, 7)	45 kr
Muffins - Gluten og laktosefri (3)	45 kr
Terte - Sitron m/italiensk marengs eller karamell m/sjokolade og pekan - ***Nyhet!*** (1, 3, 7, 8)	59 kr
Mandelstenger - Glutenfri, dyppet i sjokolade (3, 8)	32 kr
Kransekakestenger - Glutenfri (3, 8)	19 kr
Linser (1, 3, 7)	40 kr

mat@askerprodukt.no telefon: 469 55 559

LUNSJPAKKE 149 KR

asker PRODUKT

WRAPS

m/kylling + pære og økologisk eplemost fra Dyre Gård

HAVREKANT

m/reker + pære og økologisk eplemost fra Dyre Gård

GROVE BRIX

m/kreolsk kyllingsalat + pære og økologisk eplemost fra Dyre Gård

BAGUETTE

m/roastbiff, potetsalat og syltet rødløk + pære og økologisk eplemost fra Dyre Gård

FOCCACIA

m/tomat, mozzarella og pesto + pære og økologisk eplemost fra Dyre Gård

VI LEVERER LUNSJPAKKER MED ULIKE BRØDSORTER OG PÅLEGG

Lunsjpakken kan tilpasses allergier, vegan, dietter og glutenfri. Vi leverer i hele Asker, fra kr. 230,- Kan hentes kostnadsfritt på Den Glade Baker.

Direkte bestilling:
mat@askerprodukt.no eller ring: 469 55 559

Lunsjpakkene våre består av sunt håndbakt brød, rikelig med pålegg, frukt og økologisk eplemost fra Dyre Gård. Kan bestilles pakket i porsjonspakker.

God livskvalitet
GJENNOM MAT OG MENNESKER

OPPGRADERT
LUNSJPAKKE
159 KR

asker PRODUKT

OPPGRADERT LUNSJPAKKE

Her får du sammen med valgt påsmurt en av våre nylagde og friske smoothier eller mineralvann.
Du får også med en nybakt kanelsnurr eller en grov muslimuffin istedenfor pære.

VELG DRIKKE

Økologisk Eplejuice fra Dyre Gård
Smoothie
- Grønn - Avocado, spinat, grønnkål og eplejuice
- Rød - Skogsbær, rips, banan og yoghurt naturell
- Gul - Mango, banan og appelsinjuice

Minneralvann- Farris, PepsiMAX, Solo, Noisy

VELG KAFFEKOS

Scones m/tranebær
Kanelsnurr

Direkte bestilling:
mat@askerprodukt.no eller ring: 469 55 559

asker PRODUKT

- 2021 -

- Brødmeny -

Småbrød

Rundstykker
Baguetter
Surdeigsbriks - *NYHET!*
Havrekanter
Foccacia

Barnehage og SFO brød

Vi har utviklet 5 stk. brød som passer til barn i voksende alder. De er bakt helt uten tilsetningsstoffer, er næringsrike og mettende uten hele korn.
Et brød gir 14 skiver.

Gulrotbrød - *47% grovhet*
Potetbrød - *42% grovhet* - ***bestselger!***
Grovbrød - *90% grovhet*
Barnehagebrød - *47% grovhet*
Speltbrød - *37% grovhet*

Wettre Gårdsbrød
- Vår bestselger!
I samarbeid med Wettre Gård har vi utviklet en egen oppskrift. Her brukes bl.a. Øl fra Wettre Gård som gir et saftig brød med spennende smaker.

Ta kontakt for tilbud og bestillinger!

Sara Mortensen
Leder Salg/CRM og Den Glade Baker
Telefon: 469 55 559
e-post: mat@askerprodukt.no

Ekte håndtverk vi er stolte av

Håndlaget brød med ekte råvarer bakt ved vårt nye store bakeri i Solbråveien 32A, Asker.

Brød

Askerbrødet *(77% grovt, utviklet i samarbeid med Actic Treningssenter Asker)*
Wettre Gårdsbrød *(100% grovt, utviklet i samarbeid med Wettre Gård)* - ***Bestselger!***
Bergerbrød *(56% grovt) med surdeig, bakt på økologisk mel fra Berger Gård på Hvalstad* - ***NYHET!***
Landbrød *(29% grovt) med surdeig*
Speltbrød *(46% grovt) med bygg*
Rugbrød *(79% grovt)*
Havrebrød *(26% grovt)*
Kornbrød *(46% grovt)*
Kviteseidloff *bakt med Kviteseidsmør*
Knekkebrød, *8 skiver i pose* - ***NYHET!***

Barnehage og SFO brød 2021. Asker Kommune

1. **GULROTBRØD- 47% grovhet.**

- Sammalt hvete fin/grov
- Sammalt rug fin
- Surdeigs kultur av rug
- Siktet hvete
- Gulrot

2. **POTETBRØD- 42% grovhet.**

- Sammalt hvete fin/grov
- Surdeigs kultur
- Potet

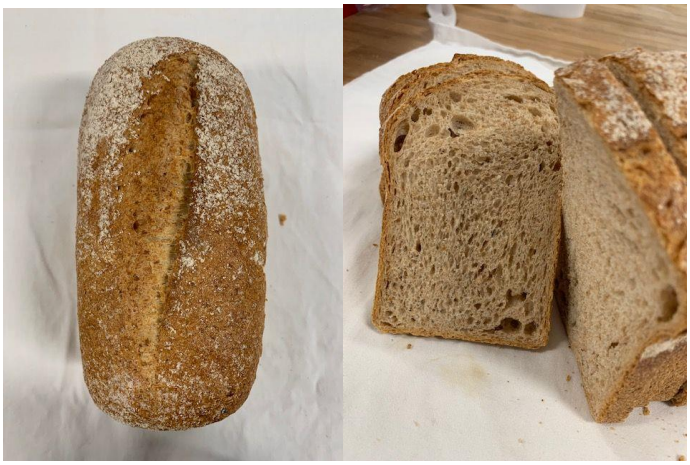
3. **GROVBRØD- 90% grovhet.**

- Sammalt rug grov
- Sammalt hvete fin/grov
- Surdeigskultur av rug
- Siktet Hvetemel

4. **BHG BRØD- 47% grovhet.**

- Sammalt hvete fin/grov
- Sammalt rug fin
- Siktet hvetemel

5. **SPELTBRØD- 37% grovhet.**
    - **Sammalt spelt grov**
    - **Sammalt Rug fin**
    - **Siktet speltmel**



Bestilling gjøres på:

mat@askerprodukt.no

Kontaktperson: Sara Mortensen, Drift og Salgsleder, Asker Produkt

sara.mortensen@askerprodukt.no

Tel: 469 55 559

Tapastallerken

asker PRODUKT

Spanske tapasboller med tomatsaus

Saltbakte poteter

Tortilla med chorizo (3)

Marinert & ristet scampi (1, 2, 11, 6)

Spekeskinke, spekepølse & melon

Tomat og mozzarella med pesto (5, 8)

Sashimilaks med ingefær, sesamfrø & koriander (1, 4, 11)

Osteanretning med nøtter og eplesyltetøy (3, 7, 8, 15)

Grillede grønnsaker

Nybakt Foccacia og aioli (1, 7)

295 kr per person

Dessert: Sitronterte med Italiensk marengs (1, 3, 7), **59 kr per person**

Minimum bestilling på 10 personer, må bestilles minst tre virkedager i forveien

For bestilling: **mat@askerprodukt.no** eller ring Sara: **469 55 559**

Allergener: 1-gluten, 2– skalldyr, 3– egg, 4– fisk, 5– peanøtter, 6– soya, 7– melk, 8– nøtter, 9– selleri, 10– sennep, 11– sesam, 12– sulfitt, 13, lupin, 14– bløtdyr, 15– mandler

Tapasbuffet

asker PRODUKT

Ristet scampi (1, 2, 11, 6)

Sashimilaks med ingefær, sesamfrø & koriander (1, 4, 11)

Grillet sopp, asparges og paprika

Serranoskinke, choritzopølse & oliven

Bønne– og pastasalat med fetaost (1, 7)

Tomat– mozzarella

Manchego ost, brie, pesto, aioli og ajvar (3, 7, 8)

Spanske tapasboller i tomatsaus, serveres varmt

Kyllingspyd med peanøttsaus, serveres varmt (1, 6, 8)

Asiatisk Oksewok, serveres varmt (1, 6, 11)

Oliven og urtebakte poteter og tortilla (Spansk bondeomelett) (3)

Hjemmelagde focaccia og hvitløksmør (1, 7)

439 kr per person

Dessert: Sitronterte med Italiensk marengs,(1, 3, 7) **59kr per person**

Minimum bestilling på 10 personer, må bestilles minst 3 virkedager i forveien

For bestilling: **mat@askerprodukt.no** eller ring Sara: **469 55 559** **Velbekomme!**

Allergener: 1-gluten, 2– skalldyr, 3– egg, 4– fisk, 5– peanøtter, 6– soya, 7– melk, 8– nøtter, 9– selleri, 10– sennep, 11– sesam, 12– sulfitt, 13, lupin, 14– bløtdyr, 15– mandler

Adans Lux tallerken

asker PRODUKT

Varmrøkt laks med sennepscreme

Halvt kokt egg m majones & reker

Roastbiff, syltet rødløk med hjemmelagd potetsalat & remulade

Krispy kål & fennikelsalat og appelsin

Langtidsbakt kalkun med Waldorfsalat

Røkelaks og eggerøre

Brie med eplesyltetøy

Spekeskinke & melon

Nybakt brød og smør

275 kr per person

Minimum bestilling på 10 personer

For bestilling:

mat@askerprodukt.no

eller ring Sara: **469 55 559**

God livskvalitet
GJENNOM MAT OG MENNESKER

Selskapsmeny 2023

asker PRODUKT

Biffgryta Stroganoff, grønnsaker og ris (7) 176kr inkl mva

Kremet Viltgryte Nordkapp, potetmos og tyttebær (7) 205kr inkl mva

Asiatisk Kyllinggryte med kokosmelk, chili og koriander, ris. (1, 6) 156kr inkl mva

Klassisk Kylling Tikka Masala, ris, raita og Nan brød (1, 7) 186kr inkl mva

Hjemmelaget lasagne, hvitløks bagetter, salat (1, 3, 7) 186kr inkl mva

Indonesisk Wok med hoisin, biffkjøtt, ris/ nudler (1, 3, 6,) 185kr inkl mva

Dessert: Sitronterte med Italiensk marengs (1, 3, 7) 59 kr inkl mva

Minimum bestilling på 10 personer, samme rett. Må bestilles minst 3 dager i forveien

For bestilling: mat@askerprodukt.no eller ring Sara: **469 55 559**

Velbekomme!

Allergener: 1-gluten, 2– skalldyr, 3– egg, 4– fisk, 5– peanøtter, 6– soya, 7– melk, 8– nøtter, 9– selleri, 10– sennep, 11– sesam, 12– sulfitt, 13, lupin, 14– bløtdyr, 15– mandler

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
20/37033-79

Saksbehandler
Linda Vindenes

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
02.05.2023

Salg av boligfelt H5 på Høn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Formannskapet godkjenner inngåelsen av kjøpekontrakt for salg av boligfeltet H5 (del av gnr. 24, bnr. 274) på Høn slik kontrakten er utarbeidet i vedlegg 1 med bilagene 1-7. Boligfeltet selges til Obos Nye Hjem AS i samsvar med omforent pris, vilkår og forutsetninger som fremgår av kjøpekontrakten samt den øvrige skriftlige korrespondansen mellom partene inntatt og lagret i eget datarom.

1. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

1.1 Utvikling av Høn-Landås

Områdeplanen for Høn-Landås ble vedtatt 13.11.2018, jf. utvalgssak 124. Planområdet er regulert til bolig, nærsenter, skole, barnehage og grøntområde. Planen har tre delområder; Landås, Høn og Fusdal, se vedlagte plankart (vedlegg 2). Nærheten til kollektivknutepunkt medfører høy utnyttelse av planområdet, og gjeldende områdeplan åpner for utbygging av 1500-1600 boliger. Det er stilt krav om detaljregulering for størstedelen av utbyggingsarealene i planområdet.

Områdeplanen stiller videre krav om at utbyggingen av planområdet skjer etappevis med start på delområdet Landås. Landås skal følgelig ferdigstilles før utbygging på Høn kan igangsettes. Landås-området planlegges ferdig utbygd i 2026-27. Utbyggingen av Landås er igangsatt i regi av Selvaag Bolig ASA. Sistnevnte er også byggherre for felles infrastruktur i hele planområdet som planlegges ferdigstilt i år. De nåværende grunneierne i planområdet har inngått utbyggingsavtale hvor

ansvaret for kostnadene til felles infrastruktur er fordelt mellom grunneierne hvorav kommunen er én av bidragsyterne.

Områdeplanen har i tillegg rekkefølgekrav om tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i gang-/sykkelavstand til boligfeltene. Asker kommune har avsatt midler i HP til utbygging av ny barneskole og barnehage med planlagt ferdigstillelse i hhv. 2028 og 2030. I HP er det også vedtatt et inntektskrav pålydende 600 mill. kroner fra salg av kommunal eiendom på Høn.

Formannskapet har tidligere hatt til behandling flere saker om utvikling og salg av kommunens arealer på Høn. I disse sakene er det vedtatt føringer for gjennomføring av salgsprosessen, herunder de nærmere vilkår for salget av boligfeltene.

1.2 Gjennomføring av budprosess for salg av boligfelt på Høn

Asker kommune eier boligfeltet H5 og deler av boligfeltene H7 og H8 på Høn. De øvrige deler av felt H7 og H8, samt felt H10, eies av åtte private sameiere (heretter benevnt Høn sameie).

Markedsannonser og salgsprospekt for salg av boligfelt på Høn ble lagt ut i oktober 2022 med første budfrist 29.11.2022. Salget har fått stor oppmerksomhet og interesse markedet. De fleste store utbyggerne i Norge, samt enkelte finansielle aktører, deltok i budgivningen. Det var til sammen 11 interessenter som innga totalt 36 bud for kjøp av boligfelt på Høn. I salgsprospektet åpnet selgerne for salg av hvert enkelt felt for seg, og budgiverne ble følgelig bedt om å gi kvadratmeterpriser pr. kvm. BRA på de enkelte felt. Enkelte av de mottatte budene omfattet samtlige boligfelt, andre 2 eller flere boligfelt, mens enkelte ga bud for bare ett av feltene.

På bakgrunn av at selgerne hadde tilkjennegitt sine forutsetninger for salget i salgsprospektet, ble de aktuelle kjøpere valgt ut fra budenes størrelse. Det ble gjennomført til sammen 4 budrunder der interessentene fikk mulighet til å forhøye budene sine, samt forbedre salgsforutsetningene i budene.

Ved utvelgelsen av aktuell kjøper, har selgerne også lagt vekt på oppgjørsstrukturen i budene, dvs. når de ulike deler av kjøpesummen forfaller til betaling. Utbetalingstidspunktet har betydning for hvilke av partene, selger eller kjøper, som påtar seg risikoen for prisveksten (inflasjonen) i tiden fra kjøpekontrakten inngås og frem til siste deloppgjør utbetales. For budgivere som har lagt opp til oppgjør langt frem i tid, har selgerne anmodet budgiver om å kompensere for kjøpers inflasjonstap i perioden frem til endelig oppgjør. Fremtidig prisvekst er usikker, og selgerne har støttet seg på Norges Bank og Statistisk sentralbyrå sine prognoser.

1.3 Salget av felt H5

Det er fremforhandlet kjøpekontrakt med Obos Nye Hjem AS for salg av det kommunale feltet H5 (del av gbnr. 24/274), se vedlegg 1. I denne saken oversendes

forslag til fremforhandlet kjøpekontrakt til formannskapet for godkjenning. Feltet har et grunnareal på 11 129 kvm, og vil ifølge gjeldende områdereguleringsplan for Høn-Landås kunne bebygges med inntil 16 000 kvm. BRA bolig.

For utvikling av felt H5 er det vedtatt særlige vilkår som kjøper må oppfylle, jf. utvalgssak 165 behandlet i formannskapsmøte 23.8.2022. Disse vilkårene omhandler nye sosiale boformer og fellesskapsløsninger, etablering av boliger til mennesker med funksjonsnedsettelse og ulike former for klima- og miljøtiltak. Ved salget av dette kommunale feltet må både de særlige vilkårene og vilkårene som følger av utbyggingsavtalen for Høn-Landås være oppfylt. Kjøper av felt H5 må følgelig innfri to sett av vilkår ved utbygging av feltet, og disse forpliktelsene er innarbeidet i kjøpekontrakten.

Obos Nye Hjem AS (heretter Obos) hadde det høyeste budet for felt H5 i budprosessen. Tilbudet fra Obos er kr 340 608 000,- som utgjør kr 21 288 pr. kvm. BRA bolig. Kjøpesummen er ikke gjenstand for justering som følge av utfallet av fremtidig detaljregulering eller endelig utbyggingsvolum.

I tillegg til å fremme det høyeste budet, har Obos tilbudt en gunstig oppgjørsstruktur med utbetaling av 80 % av kjøpesummen den 7. januar 2025. Utbetaling av denne hovedstolen forutsetter i) at feltet er fradelt ii) at kjøpet ikke medfører konsesjonsplikt og iii) at det ikke er begjært utlegg, åpnet gjeldsforhandling, konkurs eller skifte knyttet til nåværende hjemmelshavere, se kjøpekontrakten pkt. 4.1 og 5.1. Som forskudd skal Obos utbetale 10 mill. kroner av kjøpesummen til innen 14. dager etter signering av kjøpekontrakten. De resterende 20 % av kjøpesummen (dvs. kr 68 121 600,-) holdes tilbake frem til det er avklart at rekkefølgebestemmelsene knyttet til i) utbyggingsrekkefølge, ii) tilstrekkelig skolekapasitet og iii) tilstrekkelig barnehagekapasitet, ikke er til hinder for at kjøper kan få rammetillatelse og igangsettingstillatelse på felt H5. På bakgrunn av at kommunen mottar størstedelen av kjøpesummen i januar 2025, er det ikke beregnet kompensasjon for prisstigning.

Obos har som ledd i sitt tilbud for felt H5 tilbudt alternative boligkjøpsmodeller som f.eks. Obos Bostart og Obos Deleie. Kjøper er videre forpliktet til å holde normal fremdrift i sitt arbeid med detaljreguleringsplanen.

Partene har i tiden etter at budet ble gitt i desember 2022 avholdt en såkalt «*due diligence-prosess*» for å få avklart om det foreligger mangler ved salgsobjektet som kan få konsekvenser for den endelige kjøpesummen. De innsamlede dokumenter og opplysninger har ikke fått slike konsekvenser for utmåling av kjøpesummen. Etter grundige vurderinger av eiendommens juridiske og tekniske egenskaper, har partene konkludert med at kjøpesummen som ble tilbudt i budprosessen opprettholdes uendret. Kjøpekontrakten stiller likevel enkelte vilkår som kommunen som selger må oppfylle, f.eks. å ferdigstille felles infrastruktur som omfattes av utbyggingsavtalen og å stille til disposisjon ubebygd grunn i planområdet til riggplass eller massedepot.

2. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Salget av felt H5 er et betinget salg der kommunen har stilt særlige vilkår som kjøper skal oppfylle ved utviklingen av feltet. Disse vilkårene omhandler samtlige tre bærekraftsdimensjoner i FNs bærekraftmål, dvs. miljø, økonomi og sosiale forhold. Oppfyllelsen av vilkårene skal bidra til en bærekraftig utvikling av planområdet.

3. Tidligere behandling

Formannskapet har i møte 11.1.2022 (sak 3) truffet slikt enstemmig vedtak:

1. Samarbeidsavtale med Høn sameie godkjennes slik den foreligger i vedlegg 2.
2. Kommunedirektøren bes utlyse salg av kommunens boligarealer på felt H5, H7 og H8 innen 31.12.2022. Forslag til fremforhandlet kjøpekontrakt fremlegges for politisk behandling.
3. Kommunedirektøren bes innlede forhandlinger med sikte på eventuelt kjøp av tre private boligeiendommer (gbnr. 24/158, 24/159 og 24/160) på felt H7. Sak om resultatet av disse forhandlingene fremlegges innen 1. halvår 2022.

Formannskapet har i møte 2.3.2021 (sak 43) truffet slikt enstemmig vedtak:

1. Asker kommune utlyser konkurranse om levering av meglertjenester for å få vurdert markedsbetingelser, risiko og aktuelt tidspunkt for salg av kommunens arealer på Høn.
2. Kommunedirektøren fremforhandler forslag til samarbeidsavtale med Høn sameie for å forberede et eventuelt felles salg av boligfelt på Høn.
3. Kommunedirektøren kommer tilbake med forslag til videre salgsprosess basert på meglers vurderinger, herunder hvilke vilkår (f.eks. miljøambisjoner, boligsosiale forhold mv.) som kan være aktuelle i en fremtidig salgsavtale. Denne saken vil også fremlegge et forslag til samarbeidsavtale med Høn sameie.

Formannskapet har i møte 23.8.2022 (sak 165) truffet slikt vedtak (dissens):

Asker kommune legger ut det kommunale feltet H5 for salg, med følgende særlige vilkår for å oppnå prioriterte bærekraftmål og strategier i kommunalt planverk:

a. Minimum 20 % av boligene skal utformes i samsvar med Statens Husbank sin livsløpsstandard og så lang som mulig etableres på bakkeplan.
b. Det skal etableres fellesarealer med allrom og treningslokale på bakkeplan for samtlige beboere.

c. Det skal etableres to bofellesskap med til sammen 16 boliger som hver har sine egne, private fellesarealer. Boligene i det ene bofellesskapet forbeholdes personer med nedsatt funksjonsevne og base.
d. Felles uteoppholdsareal skal så lang som mulig utformes i samsvar med NS 11005:2011 om universell utforming av uteområder og må inneholde fellesskapsfremmende tiltak og aktiviteter for alle aldersgrupper.
e. Fremtidig utvikling og bebyggelse på felt H5 gjennomføres med særlige vilkår for å oppfylle bærekraftmål 13 «*Stoppe klimaendringene*», herunder bruk av lavutslippsmaterialer, fornybar energi og utslippsfri anleggsplass.

4. Kommunedirektørens vurdering

Salget av felt H5 har blitt gjennomført gjennom en åpen budkonkurranse. Asker kommune har fremforhandlet kjøpekontrakt med Obos Nye Hjem AS som hadde høyeste bud i konkurransen.

Kommunedirektøren oppfatter kjøpesummen å være i samsvar med gjeldende markedspris for denne type eiendom. Feltet er innregulert sentralt i planområdet like øst for nærsenteret som skal etableres på Høn, jf. plankartet i vedlegg 2.

Salget er gjennomført i samsvar med EØS-avtalens regler om salg av offentlig eiendom og Asker kommunes eget reglement for salg av kommunal eiendom vedtatt av kommunestyret 13.10.2020, jf. utvalgssak 27. Salgsprosessen er gjennomført i tråd med tidligere politiske vedtak knyttet til salg og utvikling av Høn. Fremforhandlet kjøpekontrakt er basert på meglerstandard fra mars 2020 med nødvendige tilpasninger som er omforent mellom partene. Kontrakten forplikter kjøper til å oppfylle vilkår som kommunen har fastsatt for utvikling av felt H5.

Selger og kjøper har begge hatt bistand av advokater i forbindelse med budprosessen og ved utarbeidelsen av kjøpekontrakten. Partene har oppnevnt en felles oppgjørsadvokat som skal forestå gjennomføring av oppgjørskontrakten i vedlegg 4 til kjøpekontrakten.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at Asker kommune inngår fremforhandlet kjøpekontrakt i vedlegg 1 med omforent pris, vilkår og forutsetninger som fremgår av kjøpekontrakten og den øvrige skriftlige korrespondansen inntatt og lagret i eget datarom. Det er lagt opp til at ordfører signerer kjøpekontrakten på vegne av kommunen.

Kommunedirektøren vil komme tilbake med en ny sak knyttet til salget av felt H7, H8 og H10.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Kjøpekontrakt felt H5
Bilag 1 - Firmaattest for Kjøper
Bilag 1b - Registerutskrift for Selger
Bilag 2 - Grunnboksutskrift
Bilag 3 - Salgsprospekt
Bilag 4 - Oppgjørsavtale
Bilag 4b - Oppgjørsoppstilling med utbetalingsinstruks
Bilag 6 - Særlige vilkår for kjøp av Eiendommen vedtatt av Asker kommune 23.08.2022
Bilag 7 - Datarom inklusive alle svar Selger løpende har gitt på spørsmål fra Kjøper
Vedlegg 2 - Plankart for Høn-Landås
Bilag 5 - Erklæring om frafall av retten til å kreve Urbant Jordskifte

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
20/37033

Saksbehandler
Linda Vindenes

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.05.2023	84/23

Salg av boligfelt H5 på Høn

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 84/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Formannskapet godkjenner inngåelsen av kjøpekontrakt for salg av boligfeltet H5 (del av gnr. 24, bnr. 274) på Høn slik kontrakten er utarbeidet i vedlegg 1 med bilagene 1-7. Boligfeltet selges til Obos Nye Hjem AS i samsvar med omforent pris, vilkår og forutsetninger som fremgår av kjøpekontrakten samt den øvrige skriftlige korrespondansen mellom partene inntatt og lagret i eget datarom.

MEGLERSTANDARD MARS 2020 OM SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast E 31.03.2023 av Grette/Selger. Partene har tatt de forbehold som følger av bud og budaksept, og er ikke bundet før disse forbeholdene er løftet.

KJØPEKONTRAKT

mellom

Asker kommune

og

OBOS Nye Hjem AS

vedrørende salg av

Felt H5, del av gnr. 24, bnr. 274 i Asker kommune

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

1.1 Asker kommune, org.nr. 920 125 298, (**Selger**) eier gnr. 24, bnr. 274, i Asker kommune (**Hovedeiendommen**). For Hovedeiendommen gjelder områdereguleringsplan for Høn-Landås i Asker kommune (planID 2016011), vedtatt 13. november 2018 (**Områdereguleringsplanen**) inntatt i vedlegg 3 til Avtalen. I Områdereguleringsplanen er salgsobjektet under Avtalen angitt som «Felt H5». Felt H5 skal fradeles fra Hovedeiendommen og omtales i Avtalen som (**Eiendommen**). Øvrige delfelt og områder/arealer i Områdereguleringsplanen er ikke omfattet av denne transaksjonen og omtales i Avtalen som (**Øvrige Delfelt**).

Selger er eier av Eiendommen, men har ikke tinglyst hjemmel til Eiendommen ettersom det ved Selgers erverv av deler av Hovedeiendommen ble benyttet blancoskjøte. Selger har som følge av dette risikoen for at det begjæres utlegg eller åpnes gjeldsforhandling, konkurs eller skifte av insolvent dødsbo overfor noen av hjemmelshaverne til Eiendommen (sameierne i Høn Sameie) innen Overtakelse, dersom dette medfører at Kjøper ikke kan få tinglyst hjemmel til Eiendommen pr. Overtakelse.

Selger skal så raskt som mulig etter signering av denne Avtalen og senest innen Overtakelse, ved aktiv medvirkning overfor Kommunen mv., besørge og bekoste fradeling av Eiendommen fra Hovedeiendommen.

1.2 Selger og OBOS Nye Hjem AS, org.nr. 935 283 280, (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen (**Avtalen**). Frem til Overtakelse har Kjøper rett til å utpeke et annet selskap som kjøper, mot at Kjøper garanterer som selvskyldner for det utpekte selskapets kontraktsmessige oppfyllelse av Avtalen, inkludert oppgjør av Tilbakeholdt Beløp.

Av hensyn til klarhet presiseres det at Selger er Asker kommune som privatrettslig myndighet/grunneier, og ikke Asker kommune som offentligrettslig myndighet. I Avtalen omtales Asker kommune som offentligrettslig myndighet, herunder som plan- og bygningsmyndighet, som (**Kommunen**).

2. NÆRMERE OM UTBYGGING AV EIENDOMMEN, HERUNDER UTBYGGINGSAVTALEN OG OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

2.1 Utbyggingsavtalen

Selger, Høn sameie/sameierne av Høn Gård (**Høn Sameie**) og Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776, (**Selvaag**) på den ene siden, og Kommunen på den andre siden, inngikk 26. juni 2019 en utbyggingsavtale (**Utbyggingsavtalen**), inntatt i vedlegg 3 til Avtalen. Utbyggingsavtalen gjelder innenfor planområdet som omfattes av Områdereguleringsplanen (**Planområdet**), herunder Eiendommen.

I tråd med Utbyggingsavtalen punkt 15 erklærer Kjøper overfor partene i Utbyggingsavtalen, ved signatur på Avtalen, at Kjøper tiltrer Utbyggingsavtalen og dermed overtar Selgers plikter i Utbyggingsavtalen som omfatter og/eller er tilknyttet Eiendommen, slik at Kjøper for

eksempel blir ansvarlig for oppfyllelse av Selgers restforpliktelser i Utbyggingsavtalen som gjelder for Eiendommen, jf. også punkt 2.2 siste avsnitt. Selger er ansvarlig overfor Kjøper for alle forpliktelser i Utbyggingsavtalen som følger av denne Avtalen.

2.2 Felles Infrastruktur

Innenfor Planområdet er en rekke felles, tekniske infrastrukturtiltak ferdigstilt eller under ferdigstillelse av Selger og/eller øvrige grunneiere av Planområdet. Tiltakene fremgår av Utbyggingsavtalen punkt 6.2 og tilhørende Vedlegg 4 (**Felles Infrastruktur**). Selger skal, i fellesskap med partene i Utbyggingsavtalen, besørge og bekoste

(a) ferdigstillelse av Felles Infrastruktur, inkl. fordeling og oppgjør av alle kostnadene, herunder kostnader knyttet til erverv av grunn/rettigheter fra tredjepart (Utbyggingsavtalen punkt 8.2) og erverv mv. av boligeiendom (Utbyggingsavtalen punkt 8.3, 8.4 og 8.5), for Felles Infrastruktur mellom partene i Utbyggingsavtalen, og

(b) at Kommunen overtar de delene av Felles Infrastruktur som iht. Utbyggingsavtalen skal overtas av Kommunen.

Selger skal senest pr. Overtakelse skriftlig bekrefte overfor Kjøper at avtale om midlertidig bruk av grunn for opparbeidelse av Felles Infrastruktur av 21./28. oktober 2019 mellom Selger og Selvaag Bolig ASA er opphørt.

Pliktene i dette punkt 2.2 (a) og (b) skal ved Overtakelse være fullført i en slik grad at det som eventuelt gjenstår ikke vil være til hinder for at Kjøper kan få igangsettingstillatelse, og senere midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, på Eiendommen, eller for øvrig starte sine arbeider med utbygging av Eiendommen. Det presiseres for ordens skyld at Selger ikke har innflytelse på Kommunens håndtering av overtakelsesprosessen nevnt i bokstav (b) ovenfor.

Med mindre annet er uttrykkelig angitt i Avtalen er øvrige plankrav, herunder rekkefølgekrav, øvrig infrastruktur og øvrige krav knyttet til Eiendommen som følger av Utbyggingsavtalen og/eller av fremtidig detaljregulering for Eiendommen, knyttet til forhold som ikke er omfattet av Felles Infrastruktur, Kjøpers ansvar og risiko.

2.3 Tilstrekkelig kapasitet på avløpsnettet

Det følger av Utbyggingsavtalen punkt 6.4 at Selger og Selvaag skal yte et kontantbidrag til Kommunen for oppfyllelse av rekkefølgekravet angitt i Områdereguleringsplanen punkt 4.2 annet ledd, fjerde strekpunkt (**Rekkefølgekrav 1**). Rekkefølgekrav 1 gjelder tilstrekkelig kapasitet på avløpsnettet, som må være sikret og godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor Planområdet.

Når hele kontantbidraget er registrert innbetalt til Kommunen anses Rekkefølgekrav 1 oppfylt fra partene i Utbyggingsavtalen sin side, jf. Utbyggingsavtalen punkt 6.4 siste ledd. Selger skal, i fellesskap med Selvaag, sørge for at hele kontantbidraget innbetales, slik at fremdriften i Kjøpers fremtidige utbyggingsprosjekt ikke forsinkes.

2.4 Urbant Jordskifte

Det følger av Områdereguleringsplanen punkt 6.8 om urbant jordskifte at arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor Planområdet fordeles etter prinsipp for fordeling av planskapt netto verdiøkning, jf. jordskifteloven kap. 3 V (**Urbant Jordskifte**). Selger og Kjøper frafaller med dette sin rett til å kreve Urbant Jordskifte. Selger forplikter seg videre til, ved eventuelle salg av Øvrige Delfelt/områder innenfor Planområdet, å besørge at erververne av slike områder frafaller sin rett til å kreve Urbant Jordskifte. Kjøper forplikter seg også til, ved eventuelle videresalg av hele eller deler av Eiendommen, å besørge at erverver/-ne frafaller sin rett til å kreve Urbant Jordskifte. Selger og Høn Sameie har før signering av Avtalen avgitt erklæring om dette, som for ordens skyld er inntatt som vedlegg 5 til Avtalen.

2.5 Overskuddsmasser innenfor Planområdet

Det følger av Utbyggingsavtalens punkt 5.3 annet ledd at hver av partene i Utbyggingsavtalen stiller ubebygd grunn til disposisjon for riggplass og massedepot. Forutsetningen for å benytte annen parts grunn er at vedkommende part i Utbyggingsavtalen ikke har mulighet til å benytte egen grunn til formålet, og at plasseringen av massene ikke forsinker annen part i Utbyggingsavtalen sine planer for utvikling av det aktuelle området. Selger skal sørge for at eventuelle masser som er midlertidig lagret på Eiendommen fjernes før igangsettelsen av Kjøpers fremtidige utbyggingsarbeider på Eiendommen, uten kostnad for Kjøper og slik at Kjøpers fremtidige utbyggingsprosjekt på Eiendommen ikke forsinkes eller fordyres.

2.6 Kjøpers utbygging av Eiendommen

Kjøper skal tilby alternative boligkjøpsmodeller som for eksempel OBOS Bostart og OBOS Deleie, eller det Kjøper på tidspunktet for salg av boliger i det fremtidige utbyggingsprosjektet på Eiendommen tilbyr av alternative boligkjøpsmodeller i sammenliknbare prosjekter. Slik plikt bortfaller dersom boligkjøpsmodeller som nevnt ikke lenger tilbys av Kjøper, for eksempel som følge av lovendringer eller liknende. Uavhengig av hvilke(n) boligkjøpsmodell(er) som velges eller av om slike boligkjøpsmodeller ikke lenger tilbys, skal Kjøpers utbygging av Eiendommen uansett være i tråd med de særlige vilkårene for kjøp av Eiendommen, inntatt som vedlegg 6 til Avtalen, (**H5-vilkårene**) og Utbyggingsavtalen. Ved eventuelt videresalg av hele eller deler av Eiendommen plikter Kjøper å videreformidle H5-Vilkårene og Utbyggingsavtalen til eventuell(e) kjøper(e).

Når Avtalen er signert har Kjøper frem til Overtakelse rett til å gjennomføre en eksklusiv prosess for detaljregulering av Eiendommen i tråd med H5-vilkårene og Utbyggingsavtalen. Kjøper og Selger skal i forbindelse med detaljregulering av Eiendommen og prosjektering av bebyggelsen ha tett dialog om behovet for tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne og eldre.

Kjøper skal holde normal fremdrift i sitt arbeid med reguleringsplanen. Selger skal medvirke i nødvendig utstrekning til at Kjøper kan gjennomføre sitt arbeid med reguleringsplanen, for eksempel ved å bidra med nødvendige signaturer og å avstå fra innvendinger eller innsigelser til de planforslag mv. som Kjøper utarbeider, med mindre de er i strid med H5-vilkårene

og/eller Utbyggingsavtalen. Det presiseres for ordens skyld at denne plikten gjelder for Selger, og ikke for Kommunen. Videre presiseres det at Kjøper har risikoen for den tiltenkte fremtidige utbyggingen av Eiendommen, herunder, men ikke begrenset til, forholdet til offentlige tillatelser og regulering.

2.7 Kjøpers plikt til å avklare om erverv av Eiendommen er konsesjonspliktig

Umiddelbart etter i) Avtalen er signert og ii) Eiendommen er fradelt skal Kjøper avklare om Kjøpers erverv av Eiendommen medfører konsesjonsplikt og eventuelt søke om konsesjon. Dersom Kjøpers erverv av Eiendommen medfører konsesjonsplikt skal Kjøper likevel overta Eiendommen dersom konsesjon vil bli gitt uten vesentlig bebyrdende vilkår for Kjøper, jf. punkt 5.1 (b).

2.8 Vederlagsfri bruk av tilliggende naturområder/grøntområder i tråd med Områdereguleringsplanen punkt 6.4.4 annet avsnitt

Selger aksepterer og vil aktivt medvirke til at Kjøper vederlagsfritt kan bruke/benytte direkte tilliggende naturområder/grøntareal tilhørende Selger i tråd med Områdereguleringsplanen punkt 6.4.4 annet avsnitt. Det presiseres at Selger ikke på forhånd kan binde seg til hvilke og/eller hvor store arealer som kan brukes/benyttes av Kjøper eller andre grunneiere, men Selger bekrefter at vederlag for slik eventuell bruk/benyttelse ikke vil kreves.

3. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

3.1 Kjøpesummen og omkostninger

3.1.1 Kjøpesummen for Eiendommen er NOK 21 288 pr. m2 BRA bolig slik dette er angitt i Områdereguleringsplanen punkt 7.2.2 for Felt H5, dvs. NOK 21 288 x 16 000 m2 BRA bolig = NOK 340 608 000 (**Kjøpesummen**). Kjøpesummen er ikke gjenstand for justering som følge av, for eksempel, utfallet av fremtidig detaljregulering eller endelig utbyggingsvolum, jf. også punkt 7.1 siste setning.

3.1.2 I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver (**Omkostningene**).

3.1.3 Kjøpesummen og Omkostningene omtales samlet som **Vederlaget**.

3.2 Eiendommens avkastning og kostnader

3.2.1 Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

3.2.2 Senest 30 dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta et pro & contra-oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse. Hvis partene ikke blir enige om dette oppgjøret innen fristen, kan hver av partene kreve at en revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas, med bindende og endelig virkning for partene.

4. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

4.1 Avtalt overtakelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper på den første bankdagen 10 bankdager etter at alle betingelsene i punkt 5.1 og punkt 5.2 er oppfylt eller frafalt, likevel tidligst 7. januar 2025 (**Avtalt Overtakelse**).

4.2 Faktisk overtakelse. Oppgjør

4.2.1 Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Kjøpesummen, fratrukket Forskuddet (jf. punkt 4.2.2) og Tilbakeholdt Beløp (jf. punkt 4.2.3), er disponibel på oppgjørskontoen og vilkårene for utbetaling i punkt 3 i oppgjørsavtalen i vedlegg 4 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**).

4.2.2 Når Avtalen er signert skal Kjøper betale første del av Kjøpesummen, NOK 10 000 000 (**Forskuddet**). Forskuddet forfaller til betaling 14 dager etter signering av Avtalen.

4.2.3 Kjøper har rett til å tilbakeholde 20 % av Kjøpesummen (**Tilbakeholdt Beløp**) frem til det er avklart at rekkefølgebestemmelsene knyttet til

i) utbyggingsrekkefølge, jf. Områdereguleringsplanen punkt 4.1,

ii) tilstrekkelig skolekapasitet, jf. Områdereguleringsplanen punkt 4.2 annet ledd, første strekpunkt, og

iii) tilstrekkelig barnehagekapasitet, jf. Områdereguleringsplanen punkt 4.2 annet ledd, andre strekpunkt

ikke er til hinder for at Kjøper kan få rammetillatelse og igangsettingstillatelse på Eiendommen. Rekkefølgebestemmelsene i dette punkt 4.2.3 i) – iii) omtales samlet som **Rekkefølgebestemmelsene**. Avklaring av Rekkefølgebestemmelsene kan for eksempel skje ved særskilt og endelig bekreftelse fra Kommunen, politisk vedtak om oppføring av skole/barnehage, gjennom dispensasjon i Kjøpers regulerings- eller byggesak, ved planendring eller oppheving av gjeldende reguleringsplan(er) e.l. Dispensasjonen må i så fall være varig, dvs. at det er ikke tilstrekkelig at skjæringstidspunktet for når Rekkefølgebestemmelsene må være oppfylt utsettes fra tidspunktet til igangsettingstillatelse til tidspunktet for midlertidig brukstillatelse.

Dersom Selger er av den oppfatning at Kjøper sannsynligvis vil få innvilget dispensasjon fra Rekkefølgebestemmelsene kan Selger sende et skriftlig varsel om dette til Kjøper (**Varselet**). Kjøper plikter da å søke Kommunen om dispensasjon innen 6 måneder etter mottak av Varselet (**Innsendingsfristen**). Dersom Kjøper oversitter Innsendingsfristen skal Kjøper, senest 14 dager etter utløpet av Innsendingsfristen, betale Tilbakeholdt Beløp til Selger. Dersom Kjøper overholder Innsendingsfristen, men dispensasjon ikke innvilges av Kommunen slik at det fortsatt gjenstår avklaring av om Rekkefølgebestemmelsene er til hinder for at Kjøper kan få rammetillatelse og igangsettingstillatelse, har Kjøper fortsatt ikke plikt til å betale Tilbakeholdt Beløp til Selger. Selger har i et slikt tilfelle, på et senere tidspunkt når Selger på nytt er av den oppfatning at Kjøper sannsynligvis vil få innvilget dispensasjon,

mulighet til å utløse en ny aktivitets- og eventuell betalingsplikt hos Kjøper slik som beskrevet i dette avsnittet.

Kjøper skal betale til Selger en rentekompensasjon på 2,5 % p.a. av Tilbakeholdt Beløp, regnet fra 7. januar 2025 og frem til betaling skjer.

4.2.4 Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

4.3 Forsinkelse

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

(a) og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 7.1 til 7.3;

(b) og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 7.1 til 7.3 og punkt 9.1;

(c) gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 6 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 8.1 avgis per Overtakelse.

5. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

5.1 Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre Avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

(a) Fradeling av Eiendommen fra Hovedeiendommen er gjennomført av Selger, slik at Kjøper kan få tinglyst hjemmel til Eiendommen pr. Overtakelse.

(b) Det er avklart at Kjøpers erverv av Eiendommen i) ikke medfører konsesjonsplikt eller ii) at konsesjon vil bli gitt innen Overtakelse, uten vesentlig bebyrdende vilkår for Kjøper.

(c) Det ikke er begjært utlegg eller åpnet gjeldsforhandling, konkurs eller skifte av insolvent dødsbo mot noen av hjemmelshaverne til Eiendommen (sameierne i Høn Sameie), med den følge at Kjøper ikke kan få tinglyst hjemmel til Eiendommen pr. Overtakelse.

5.2 Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre Avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

(a) Fradeling av Eiendommen fra Hovedeiendommen er gjennomført av Selger, slik at Kjøper kan få tinglyst hjemmel til Eiendommen pr. Overtakelse.

(b) Det ikke er begjært utlegg eller åpnet gjeldsforhandling, konkurs eller skifte av insolvent dødsbo mot noen av hjemmelshaverne til Eiendommen (sameierne i Høn Sameie), med den følge at Selger ikke kan overføre hjemmel til Kjøper pr. Overtakelse.

5.3 Betydningen av at Avtalen bortfaller

Hvis Avtalen bortfaller som følge av at Kjøpers betingelser i punkt 5.1 (a), (b) og/eller (c) ikke blir oppfylt eller frafalt, skal Selger dekke Kjøpers nødvendige og dokumenterte kostnader til regulering, oppad begrenset til NOK 3 000 000. I et slikt tilfelle plikter Selger også å tilbakebetale Forskuddet til Kjøper med tillegg av rente på 2,5 % p.a. fra Forskuddet ble betalt og frem til tilbakebetaling skjer.

Videre, hvis Avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter Avtalen, kan den annen part gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

5.4 «Frist» for gjennomføring av Avtalen

Dersom det blir klart for partene at betingelsene for gjennomføring av Avtalen ikke lar seg oppfylle, eller vil ta svært lang tid å oppfylle, skal partene enes om en siste dato for gjennomføring av Avtalen, eventuelt skriftlig bekrefte at Avtalen anses bortfalt.

6. SELGERS PLIKTER FØR OG EVENTUELT ETTER OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av pliktene nedenfor, skal Selger sørge for:

(a) At Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av Avtalen. Selgers ansvar skal ikke strekke seg utover det som rimelig kan forventes, tatt i betraktning at Eiendommen er ubebygd og etter Overtakelse skal utbygges av Kjøper.

(b) At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.

(c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 8.

(d) At Selger fjerner sine eventuelle eiendeler på Eiendommen før Overtakelse.

(e) Å oppfylle og/eller overholde forpliktelsene beskrevet i punkt 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 og 2.8. Forpliktelsene beskrevet i punkt 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 og 2.8 gjelder etter Overtakelse dersom de ikke er fullført før Overtakelse.

(f) Å søke slette følgende tinglyste heftelser på Eiendommen: (i) Erklæring om blant annet byggebegrensning tinglyst 29.07.56 med dok.nr. 13456 og (ii) Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 19.04.77 med dok.nr. 0607.

7. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

7.1 Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at Avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever Avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennomføring av Avtalen i punkt 5 ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter avhendingsloven § 4-10 (2), men Selger har rett til å utføre retting etter avhendingsloven § 4-10 (1). Eventuelle

uriktige angivelser av Eiendommens arealer skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangelskrav.

7.2 Bryter Selger Avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 9 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter avhendingsloven § 4-15, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Bryter Kjøper Avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder avhendingsloven § 5-4 og forsinkelsesrenteloven.

7.3 Både Selger og Kjøper kan heve Avtalen før Overtakelse hvis det inntrer omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter Avtalen. Etter Overtakelse kan ingen av partene heve avtalen, dog slik at Selger har tatt forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i kjøpsloven § 54 (4).

7.4 Kjøper fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor Avtalen.

8. SELGERS GARANTIER

8.1 Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av Avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

(a) Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Eiendommen som Selger kjenner til ved signering av Avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i avhendingsloven § 3-7.

(b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Selger kjenner til. Denne garantien omfatter ikke opplysninger i dokumenter utarbeidet av andre enn Selger eller selskap i samme konsern som Selger, med mindre Selger kjenner til at opplysningene er uriktige ved signering av Avtalen.

(c) At Selger eier Eiendommen. Selger har ikke tinglyst hjemmel til Eiendommen ettersom det ved Selgers erverv av Hovedeiendommen ble benyttet blancoskjøte.

(d) Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2, og at alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld), herunder pantedokument og urådighetserklæring tinglyst 16.05.19 til fordel for Asker kommune, samt tinglyst transport av de samme dokumenter fra oppgjørsansvarlig til Asker kommune av 04.06.19, på Eiendommen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.

(e) Ved signering av Avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

8.2 Med forhold som **Selger kjenner til** i punkt 8.1, menes både de forhold som Nøkkelpersonen faktisk kjenner til ved signering av Avtalen, og de forhold som Nøkkelpersonen ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Selger hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv. Med «**Nøkkelpersonen**» menes Linda Vindenes, juridisk rådgiver i Asker Kommune og Ragnar Sand Fuglum, direktør for Samfunnstjenester i Asker kommune.

9. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

9.1 Kjøpers rett til erstatning

9.1.1 Bryter Selger Avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Kostnadsdekning som følge av at Kjøpers betingelser i punkt 5.1 (a), (b) og/eller (c) ikke blir oppfylt er regulert i punkt 5.3. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.

9.1.2 Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 9.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

9.2 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 8 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av Avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av Avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 8.1(c) (*om eierskap til Eiendommen*). Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende avhendingsloven § 3-10.

9.3 Reklamasjon

9.3.1 Reklamasjon ved forsinkelse

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (**Reklamasjon**).

9.3.2 Reklamasjon ved andre brudd på avtalen

(a) Kjøper taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt 8.1(c) gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 12 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse

fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.

(b) Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper bare tape sitt krav mot Selger hvis og i den utstrekning forsømmelsen i) har økt Kjøpers tap, eller ii) har medført at Selger har mistet retten til å kreve erstatning fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap.

9.4 Beløpsmessige ansvarsbegrensninger

9.4.1 Selgers ansvar for brudd på punkt 8 er underlagt følgende begrensninger:

(a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 340 608, og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.

(b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 3 406 080, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.

(c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til 10 % av Kjøpesummen.

9.4.2 Ansvarsbegrensningene i punkt 9.4.1 gjelder ikke ved brudd på garantien i punkt 8.1(c) (*om eierskap til Eiendommen*).

9.4.3 Selgers samlede ansvar for brudd på Avtalen (herunder garantien i punkt 8.1(c)) og punkt 6 eller 8) er begrenset til Kjøpesummen. Se likevel punkt 10.2.

9.5 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 9.3 og 9.4 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger, som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

10. SKADESLØSHOLDELSE FRA SELGER

10.1 Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap som springer ut av:

(a) At Selger ikke har oppfylt sine forpliktelser knyttet til Felles Infrastruktur, jf. punkt 2.2. Selger skal også holde Kjøper skadesløs for ethvert tap, krav eller kostnad knyttet til Selgers avtalte forpliktelser for Felles Infrastruktur, herunder for eventuelle rekkefølgekrav for utvikling av Eiendommen som vil følge av Områdereguleringsplanen og som ikke er, eller vil bli, ferdigstilt av Selger.

(b) At Selger ikke har oppfylt sin forpliktelse i Utbyggingsavtalen punkt 6.4 knyttet til Rekkefølgekrav 1, jf. punkt 2.3. Selger skal også holde Kjøper skadesløs for ethvert tap, krav eller kostnad som Kjøper påføres knyttet til Rekkefølgekrav 1.

(c) At Selger i strid med punkt 2.4 krever Urbant Jordskifte. Selger skal også holde Kjøper skadesløs for ethvert tap, krav eller kostnad som måtte oppstå som følge av at Urbant Jordskifte gjennomføres etter krav fra tredjepart. Tap, krav eller kostnad for Kjøper inkluderer, men er ikke begrenset til, redusert antall utbyggbare m2 BRA bolig sammenlignet med tillatt grad av utnytting og bruk i Områdereguleringsplanen punkt 7.2.2 for Felt H5 (16 000 m2 BRA bolig), mindre tomtearealer, kostnader til jordskiftesak og økte kostnader til infrastruktur.

(d) At Selger, ved eventuelle salg av Øvrige Delfelt/områder innenfor Planområdet, misligholder sin plikt til å besørge at erververne av slike områder frafaller sin rett til å kreve Urbant Jordskifte, jf. punkt 2.4.

10.2 Punkt 9.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 9.2, 9.3 og 9.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 10.

11. SKADESLØSHOLDELSE FRA KJØPER

11.1 Kjøper skal holde Selger skadesløs for tap som springer ut av:

(a) At Kjøper i strid med punkt 2.4 krever Urbant Jordskifte. Kjøper skal holde Selger skadesløs for ethvert tap, krav eller kostnad som måtte oppstå som følge av Urbant Jordskifte initiert av Kjøper. Tap, krav eller kostnad for Selger inkluderer, men er ikke begrenset til, krav rettet mot Selger fra andre kjøpere av areal innenfor Planområdet, redusert antall utbyggbare m2 sammenlignet med tillatt grad av utnytting og bruk i Områdereguleringsplanen for Øvrige Delfelt som Selger er eller blir eier av, mindre tomtearealer, kostnader til jordskiftesak og økte kostnader til infrastruktur.

(b) At Kjøper, ved eventuelle videresalg av hele eller deler av Eiendommen, misligholder sin plikt til å besørge at erverver/-ne frafaller sin rett til å kreve Urbant Jordskifte, jf. punkt 2.4.

12. MERVERDIAVGIFT. OVERFØRING AV JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Det er ingen justerings-/tilbakeføringsforpliktelser eller -rettigheter tilknyttet Eiendommen som skal overføres fra Selger til Kjøper per Overtakelse.

13. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENDE MOT ANDRE ENN PARTENE

13.1 Kjøper på den ene side og Selger på den annen side fraskriver seg herved overfor den andre parten enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nærstående av den andre parten som følge av den nærståendes disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av Avtalen.

13.2 Både Kjøper og Selger (hver for seg **Skadesløsholderen**) skal holde den annen part og hans nærstående (i fellesskap de **Beskyttede Parter**) skadesløs for det tilfelle nærstående av Skadesløsholderen gjør krav gjeldende mot de Beskyttede Parter som følge av de Beskyttede

Parters disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av Avtalen.

13.3 Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt 13 gjelder ikke i den grad kravet mot en person springer ut av hans forsettlige skadeforvoldelse eller en avtale med ham som inngås i tilknytning til Avtalen.

13.4 Med **nærstående** menes i) selskap i samme konsern (som definert i aksjeloven § 1-3) som en part, ii) en parts aksjeeiere (direkte og indirekte), iii) nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos en part eller selskap i samme konsern som parten, og iv) meglere, rådgivere eller andre representanter for en part.

14. FORBEHOLD

Selger tar forbehold om godkjennelse av Avtalen, både hva gjelder juridiske og kommersielle betingelser, av kompetent organ hos Selger. Sak om godkjenning av Avtalen skal fremmes i politisk møte for dette organet så snart Avtalen er ferdig forhandlet mellom partene.

15. MEDDELELSER

15.1 Enhver meddelelse i forbindelse med Avtalen skal skje per e-post til følgende adresser:

For Selger: Linda Vindenes, linda.vindenes@asker.kommune.no

For Kjøper: Peter Luis Hoen Hiorth, peter.hiorth@obos.no

15.2 Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

Megler: Rune Holmøy, rh@60grader.no

16. LOVVALG OG TVISTELØSNING

16.1 Avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

16.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til Avtalen, avgjøres ved ordinær rettergang med Eiendommens verneting som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

17. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper
2. Grunnboksutskrifter
3. Prospekt med vedlegg (elektronisk distribuert som zip-fil sammen med vedlegg 7)
4. Oppgjørsavtale

5. Erklæring fra Selger og Høn Sameie om frafall av retten til å kreve Urbant Jordskifte

6. Særlige vilkår for kjøp av Eiendommen, vedtatt av Asker kommune 23.08.2022

7. Datarom (elektronisk distribuert som zip-fil sammen med vedlegg 3), inklusive alle svar Selger løpende har gitt på spørsmål fra Kjøper

18. UNDERSKRIFT

Avtalen er signert elektronisk.

[sted], [signeringsdato]

For Asker kommune	for [OBOS Nye Hjem AS]
_____	_____
[Selgers repr.]	[Kjøpers repr.]

Firmaattest

Organisasjonsnr:	935 283 280
Navn/foretaksnavn:	OBOS NYE HJEM AS
Forretningsadresse:	Hammersborg torg 3 0179 OSLO

Brønnøysundregistrene
19.04.2023

Organisasjonsnummer:	935 283 280
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	12.01.1984
Overført til Foretaksregisteret:	27.04.1990
Foretaksnavn:	OBOS NYE HJEM AS
Forretningsadresse:	Hammersborg torg 3 0179 OSLO
Kommune:	0301 OSLO
Land:	Norge
Postadresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass 0129 OSLO
E-postadresse:	ottar.akre@obos.no
Aksjekapital NOK:	89 162 091,00
Daglig leder/ adm.direktør:	Even Jermstad
Styre:	
Styrets leder:	Daniel Kjørberg Siraj Darres Gate 30 0175 OSLO
Styremedlem:	Trond Stabekk Ingunn Andersen Randa
Signatur:	Styrets leder alene eller to styremedlemmer i fellesskap.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 976 389 387 ERNST & YOUNG AS Dronning Eufemias gate 6A 0191 OSLO
Vedtektsfestet formål:	Erverve og utvikle fast eiendom og virksomhet i den forbindelse i egen regi eller ved deltakelse i andre selskaper.

Registerutskrift

Organisasjonsnr:	920 125 298
Navn/foretaksnavn:	ASKER KOMMUNE
Forretningsadresse:	Knud Askers vei 25 1383 ASKER

Brønnøysundregistrene
19.04.2023

REGISTERUTSKRIFT FRA ENHETSREGISTERET

Type opplysninger:	Registrerte opplysninger:	Dato for registr.:	Merknad:
Organisasjonsnr.:	920 125 298		
Navn/foretaksnavn:	ASKER KOMMUNE	21.12.2019	
Forretningsadr.:	Knud Askers vei 25 1383 ASKER	31.12.2019	
Kommune:	3025 ASKER		
Land:	Norge		
Postadresse:	Katrineåsveien 20 3440 RØYKEN	28.01.2020	
E-postadresse:	post@asker.kommune.no	04.01.2020	
Hjemmeside:	www.asker.kommune.no	04.01.2020	
Organisasjonsform:	Kommune	14.12.2017	
Daglig leder/ adm.direktør:	Lars Erik Bjerke Schæffers Gate 4 B 0558 OSLO Fødselsdato: 04.02.1960	14.12.2017	
Kontaktperson:	Lene Øistesø Winger Conradi Furukollveien 1 1394 NESBRU Fødselsdato: 05.05.1970	28.11.2019	
Virksomhet/ bransje:	Kommune	21.12.2019	
Næringskode:	84.110 Generell offentlig administrasjon	14.12.2017	
Institusjonell sektorkode:	6500 Kommuneforvaltningen	14.12.2017	
Særlige opplysninger:	Registrert i Merverdiavgiftsregisteret 01.01.2020	08.01.2020	
	Frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret: - Utleier av bygg eller anlegg	08.01.2020	
	Registrert i NAV Aa-registeret		

Antall ansatte:	10196 Ansatte pr. 10.04.2023	12.04.2023
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 935 174 627 KPMG AS Sørkedalsveien 6 0369 OSLO	03.01.2020
Målform:	Bokmål	14.12.2017
Kommunale foretak:	916 284 128 ASKERBADET KF Bassengveien 1 3440 RØYKEN	24.11.2015
Organisasjonsledd:	974 635 453 ASKER KOMMUNE OPPVEKST Knud Askers vei 25 1383 ASKER	01.09.1996
	974 637 758 ASKER KOMMUNE MEDBORGERSKAP Knud Askers vei 24 1383 ASKER	01.09.1996
	974 637 766 ASKER KOMMUNE SAMFUNNSTJENESTER Knud Askers vei 24 1383 ASKER	01.09.1996
	974 642 883 ASKER KOMMUNE SAMFUNNSUTVIKLING Knud Askers vei 25 1383 ASKER	01.09.1996
	976 661 729 ASKER KOMMUNE VELFERD Knud Askers vei 25 1383 ASKER	01.09.1996
	984 577 567 ASKER KOMMUNE ADMINISTRASJON OG LEDELSE Knud Askers vei 25 1383 ASKER	31.05.2002
	990 299 641 KEMNEREN I RØYKEN OG HURUM Katrineåsveien 20 3440 RØYKEN	21.09.2006

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1994/852-1/100	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
11.01.1994	VEDERLAG: NOK 0	
	Berg Claus Gustav Winsnes	IDEELL: 9/100
	F.NR: 280147*****	
	Berg Morten Emil	IDEELL: 9/100
	F.NR: 280744*****	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2001/371-1/100	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
05.01.2001	VEDERLAG: NOK 0	
	Svalastog Benedicte W	IDEELL: 21/100
	F.NR: 180663*****	
	Winsnes Cecilie Annichen	IDEELL: 21/100
	F.NR: 050858*****	
	Winsnes Johan Wilhelm	IDEELL: 22/100
	F.NR: 250954*****	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2002/21850-1/100	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
24.07.2002	VEDERLAG: NOK 0	
	Sandsdalen Anne	IDEELL: 6/100
	F.NR: 280454*****	
	Sandsdalen Astrid	IDEELL: 6/100
	F.NR: 231252*****	
	Sandsdalen Lise E Winsnes	IDEELL: 6/100
	F.NR: 140951*****	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/557821-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Pengeheftelser

2019/557821-1/200	**PANTEDOKUMENT**	
16.05.2019 21:00	BELØP: NOK 300.000.000	
	PANTHAVER: ASKER KOMMUNE	
	ORG.NR: 920125298	
2019/630923-1/200	** TRANSPORT	
04.06.2019 21:00	FRA: Granlund Ove-Marthin	
	F.NR: 170159*****	
	TIL: ASKER KOMMUNE	
	ORG.NR: 920125298	
2019/557821-2/200	**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**	
16.05.2019 21:00	RETTIGHETSHAVER: ASKER KOMMUNE	
	ORG.NR: 920125298	
2019/630923-1/200	** TRANSPORT	
04.06.2019 21:00	FRA: Granlund Ove-Marthin	

F.NR: 170159*****
TIL: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920125298

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1956/13456-1/100 **ERKLÆRING/AVTALE**
29.07.1956 Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
OVERFØRT FRA: KNR:3025 GNR:24 BNR:107
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/9656-1/100 **SKJØNN**
31.05.1976 OVERFØRT FRA: KNR:3025 GNR:24 BNR:107
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/6070-1/100 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
19.04.1977 Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
OVERFØRT FRA: KNR:3025 GNR:24 BNR:107
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/31746-1/100 **SKJØNN**
15.10.1987 Bestemmelse om vannledning
OVERFØRT FRA: KNR:3025 GNR:24 BNR:107
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/1071591-1/200 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
17.12.2012 RETTIGHETSHAVER: KNR:3025 GNR:23 BNR:34
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder også senere utskilte parseller
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:3025 GNR:24 BNR:107
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2019/443750-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
15.04.2019 21:00 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3025 GNR:24 BNR:107
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3025 GNR:24 BNR:245

2020/1465005-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00 TIDLIGERE: KNR:0220 GNR:24 BNR:274

2022/1063386-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
22.09.2022 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3025 GNR:24 BNR:288

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Høn

Asker

Tomt for boligutvikling nær Asker sentrum

60 GRADER
NÆRINGSMEGLING

Innholdsfortegnelse

1. Introduksjon	*3*
Høydepunkter	*4*
Oversikt	*5*
2. Beliggenhet	*6*
Beliggenhet	*7*
Området	*8*
Kommunefakta	*9*
Asker frem mot 2040	*10*
Kollektivtransport	*11*
Ny E18	*12*
Utsalgspriser nyboligprosjekter	*13*
3. Planområdet & salgsobjektet	*14*
Salgsobjektet	*15*
Områdereguleringsplanen	*16*
Tomtegrenser	*17*
Utvikling av Høn	*18*
Landås	*19*
Utbyggingsavtale	*20*
Infrastruktur	*21*
Vilkår for salg av delfelt H5	*22*
4. Transaksjonen	*23*
Indikativ tidslinje	*24*
Budgivning og disclaimer	*25*
Vedlegg	*27*
Kontaktinformasjon	*28*

INTRODUKSJON

MANDAT

60 Grader Næringsmegling AS er engasjert av Asker kommune og Høn sameie som rådgiver i forbindelse med salg av et utviklingsområde på Høn i Asker kommune.

Salgsobjektet består av fire delfelt hvor det tillates oppføring av ca. 41 500 m² BRA bolig. Delfelt kan selges enkeltvis eller samlet, dog forutsettes det at felt H8 og H10 selges samlet. Hvorvidt delfelt selges samlet eller enkeltvis vurderes av selger på bakgrunn av en totalvurdering av innkomne bud. Kjøpere pålegges å oppgi separate verdier for hvert av de fire delfeltene, angitt med pris i kr/m² BRA i henhold til BRA i vedtatt områdereguleringsplan.

Alle henvendelser vedrørende salgsobjektet skal rettes til 60 Grader Næringsmegling. Det forutsettes at potensielle kjøpere gjør seg kjent med prospektet og tilhørende vedlegg før budavgivelse. Selger og 60 Grader Næringsmegling innestår ikke for at fremlagt informasjon i forbindelse med transaksjonen er korrekt. Det forutsettes at kjøper/budgiver på selvstendig grunnlag vurderer denne informasjonen, og gjør egne undersøkelser av salgsobjektet.

Høydepunkter

Tomt for boligutvikling med vedtatt områderegulering i gangavstand til Asker sentrum og Høn stasjon.

Salgsobjektet består av fire delfelt hvor det tillates oppføring av ca. 41 000 m² BRA blokk-bebyggelse og 500 m² BRA småhusbebyggelse.

Betydelige infrastrukturtiltak ferdigstilles inneværende år og er finansiert av nåværende grunneiere.

Sentralt i området vil det bli etablert et nærsenter med servicesenter, barneskole og barnehage (ikke del av salgsobjektet).

Panorama Drone 360VR
Klikk **her**

Oversikt

Oversiktstabell over delfeltene

Felt	Feltareal	Maks BRA	Gnr/bnr	Eier
H5	11 129 m²	16 000 m²	24/274	Asker kommune
H7	13 841 m²	10 000 m²	24/274 24/160 24/107 24/158-159	Asker kommune Asker kommune Høn sameie To privateide boliger
H8	18 960 m²	16 000 m²	24/274, 24/107 24/245	Asker kommune Høn sameie Høn sameie
H10	2 544 m²	500 m²	24/107 24/245	Høn sameie Høn sameie
Totalt	**46 474 m²**	**42 500 m²**		

BELIGGENHET

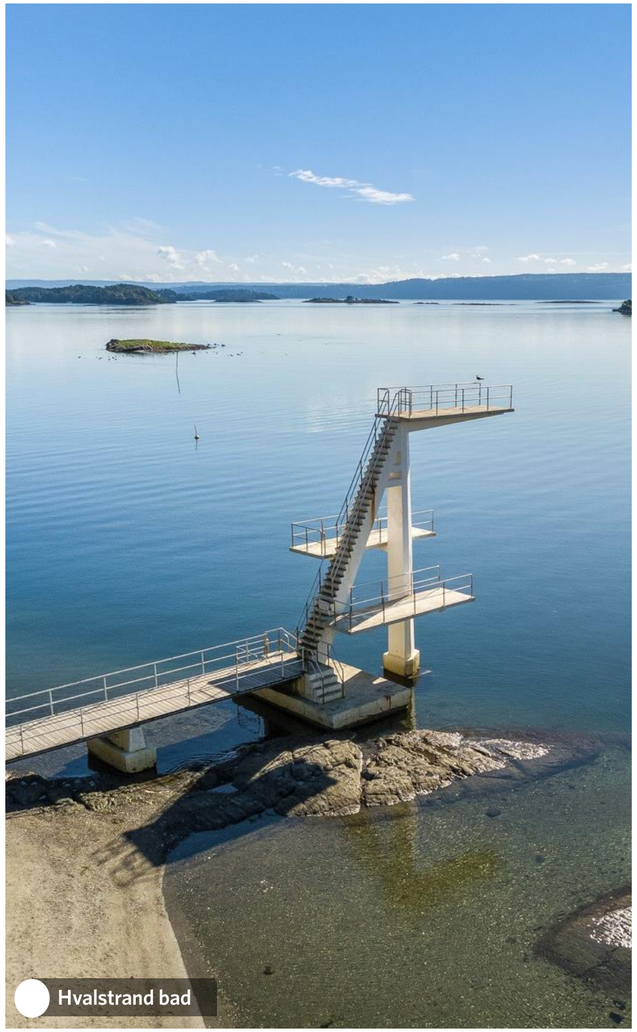
Beliggenhet

Prosjektet er beliggende med gangavstand til skole, barnehage, forretninger og offentlig kommunikasjon. I Asker sentrum finnes et bredt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud.

Salgsobjektet er like sør for Skaugum og Sem landskapsvernområde som er et populært friluftsområde med tur- og bademuligheter og skiløyper på vinterstid. Det er kort vei til flott turområde i Vestmarka og badeliv ved Hvalstrand bad. Risenga idrettspark er populær for hele familien med kunstisbane, idrettshall, svømmehall, tennisbaner og fotballbaner. Vardåsen skisenter ligger en 10 min kjøretur unna.

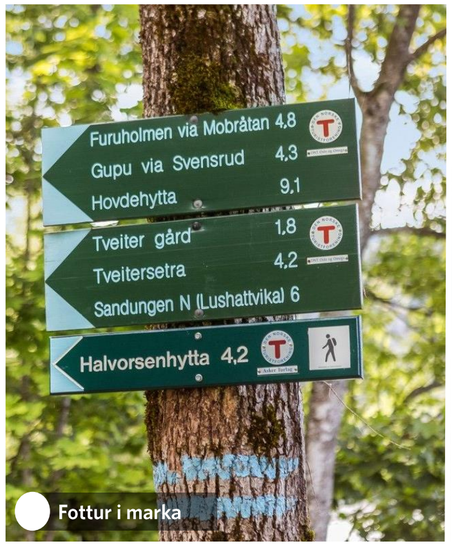
I umiddelbar nærhet ligger Høn stasjon med tilgang til lokaltog. Ca. 12 min gange til Asker sentrum, et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog med hyppige avganger.

Området


Hvalstrand bad

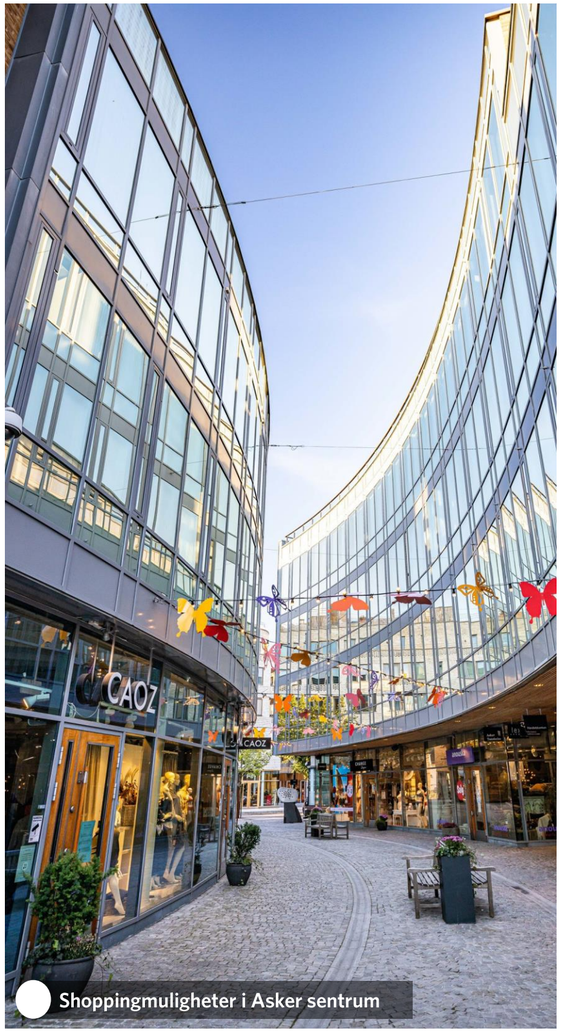
Trekanten senter

Cafetur i byen



Fottur i marka

Leangbukta



Shoppingmuligheter i Asker sentrum

Kommunefakta

Befolkning i 2022 (2. kvartal)

97 129 innbyggere

Forventet befolkning i 2040

115 000 **+18%**

18 000 **NYE innbyggere**

Befolknings-anslagene tilsier ca. **1 000 nye** innbyggere per år frem mot 2040

Pendling
Andel som pendler til jobb i annen kommune

30 %

Pendling
Andel som pendler inn til jobb i kommunen

18 %

Høy kjøpekraft

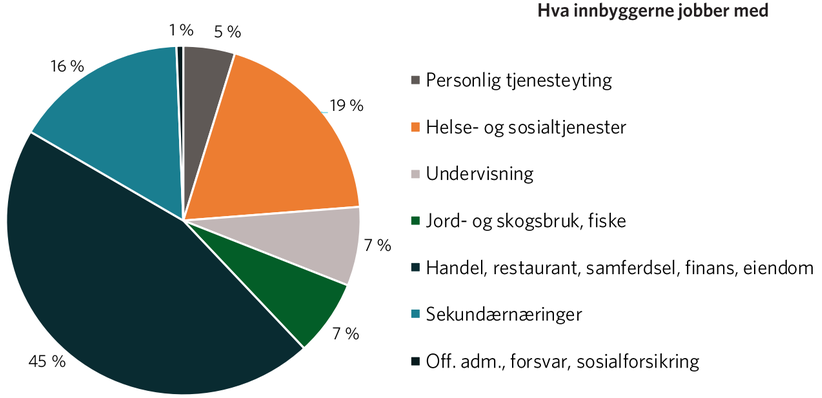
Asker kommune er **nummer 2** på listen over innbyggere med høyest månedslønn i 2021

Kilder: SSB og Asker kommune

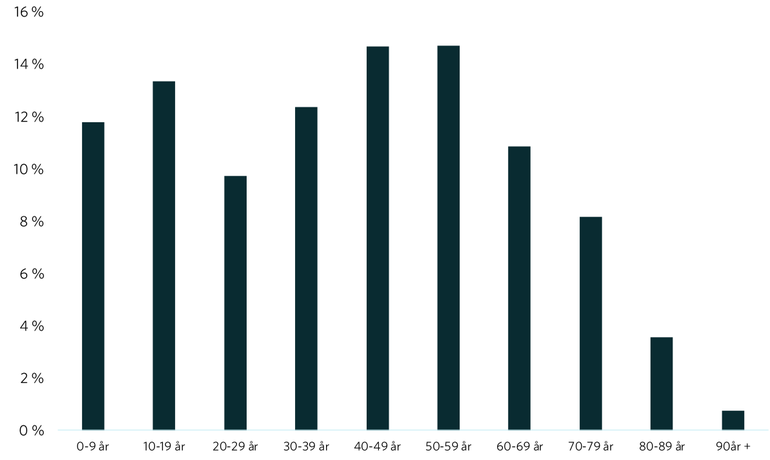
BEFOLKNINGSVEKST
Asker kommune forutsetter en årlig befolkningsvekst i Asker på 1,1 % frem mot 2040, dvs. en vekst på i overkant av 1 000 innbyggere i året. Kommunens anslag ligger noe høyere enn SSBs framskrivninger og forklarer dette med mer detaljert kunnskap om bl.a. kommende utbyggingsprosjekter.

SOLID BETALINGSEVNE
Asker har generelt gode levekår og en høyere gjennomsnittlig husholdningsinntekt enn landet som helhet. SSB har utarbeidet en oversikt over samtlige kommuners gjennomsnittlig inntekt for 2021, hvor Asker kommune ligger nest høyest med et gjennomsnitt på 744 960 kr.

Hva innbyggerne jobber med



Aldersfordeling (år)



Kilder: SSB

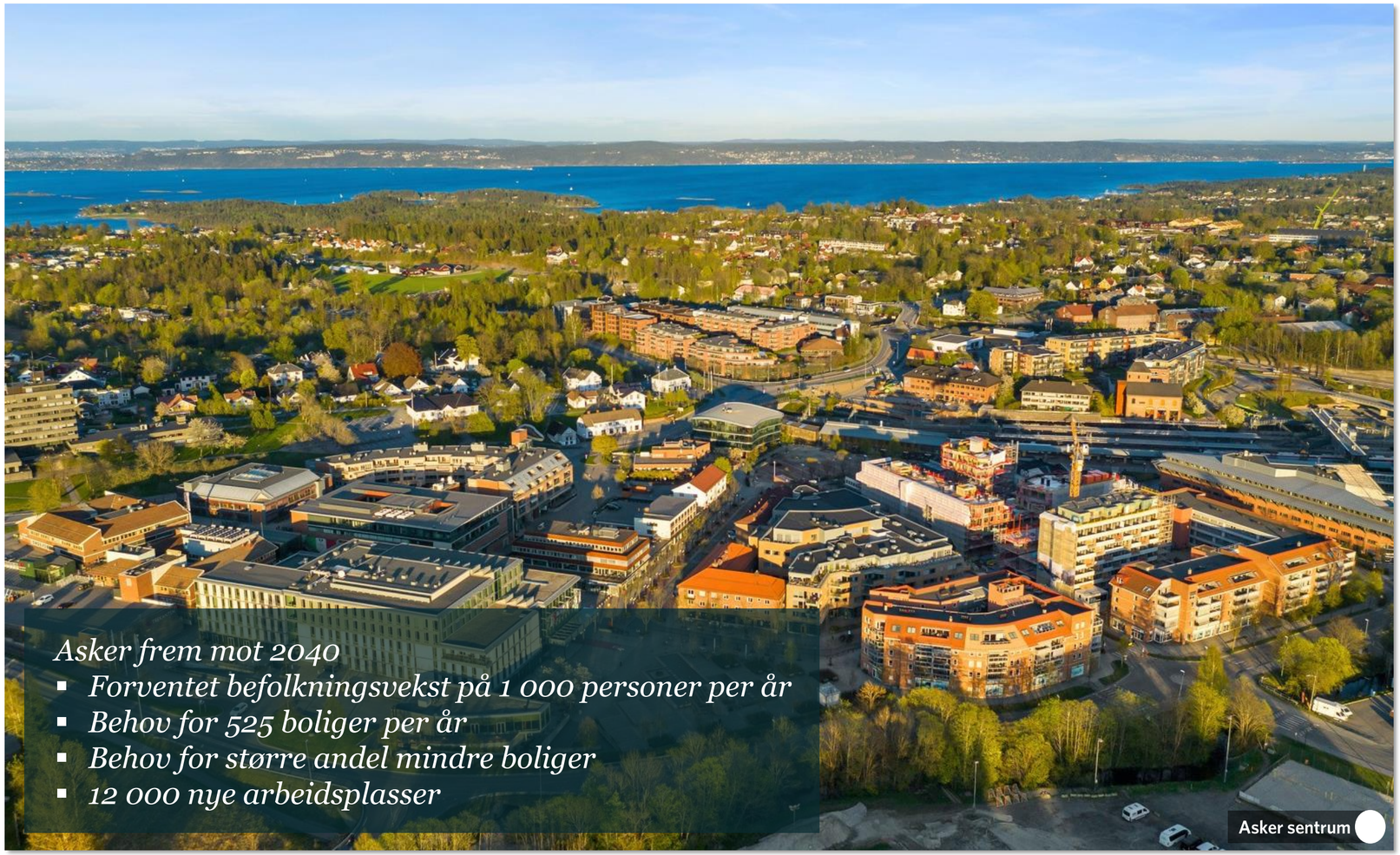
Asker frem mot 2040

BOLIGUTBYGGING
Befolkningsframskrivingene indikerer en samlet boligproduksjon på 11 000 i perioden 2019-40, eller 525 boliger per år, frem til 2040. I perioden 2009-18 er det årlig bygget 472 boliger i snitt i Hurum/Røyken/Asker. Kommuneplanen legger til rette for en boligproduksjon på 500 – 550 boliger per år.

Det eksisterer en ubalanse mellom boligfordelingen og sammensetningen av husholdninger: Av de 38 000 boligene i kommunen er 84 % familieboliger (ene-boliger/rekkehus), mens barnefamilier utgjør kun 42 % av husholdningene. Med en økende andel små husholdninger vil denne ubalansen forsterkes i årene som kommer. Kommunen mener derfor at det er nødvendig å bygge flere mindre boliger og anbefaler en fordeling på 60 % leiligheter og resterende fordelt på småhus og eneboliger.

NÆRINGSLIV
Kommuneplanen legger til rette for en økning i egendekningen av arbeidsplasser. Det anslås et behov for ca. 12 000 nye arbeidsplasser i perioden 2019-40. Veksten i arbeidsplasser vil i hovedsak komme innen kontor/industri, offentlig virksomhet, samt innen varehandel og bygg/anlegg.

Kilder: SSB og Asker kommune



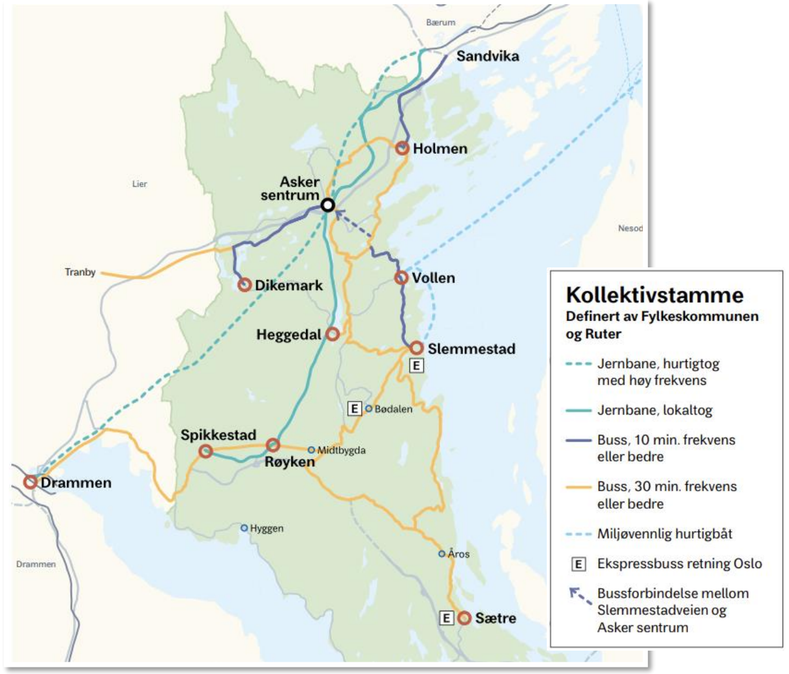
Kollektivtransport

ASKER - DRAMMEN
12 min
5 ganger i timen

ASKER - OSLO S
21 min
8 ganger i timen

HØN – OSLO S
33 min
4 ganger i timen

Det er et godt jernbanetilbud mellom Asker sentrum og Oslo, samt gode forbindelser mot Drammensregionen. Jernbanen er ryggraden i kollektivsystemet og binder Asker kommune sammen med nabokommuner og Osloregionen. Kollektiv-stammen består av jernbane og hovedbussrutene, se figur under. Lokale bussruter og hurtigbåten inngår som viktige supplement i kollektivtilbudet.



Ny E18

BAKGRUNN
Veiprosjektet E18 Vestkorridoren sikrer at flere kan reise kollektivt eller sykle. Ved å skille hovedvei og lokalvei og legge store deler av hovedvegsystemet i tunnel, skal prosjektet legge til rette for by- og stedsutvikling. Hele prosjektet har en kostnadsramme på ca. 40 mrd. kroner.

Veiprosjektet innebærer i blant annet.:

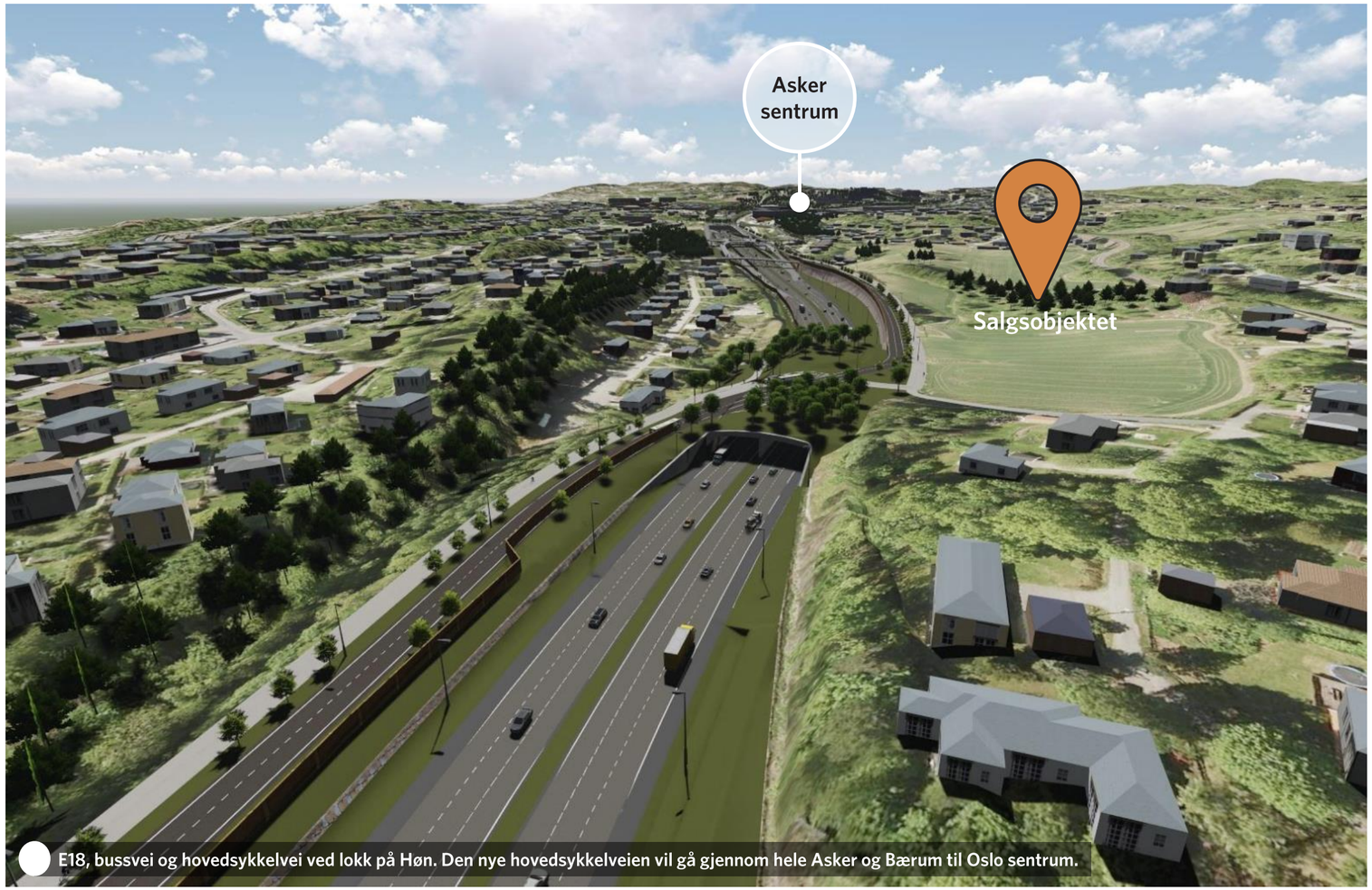
- Ny kollektivterminal i Asker sentrum
- Hovedsykkelvei fra Asker til Oslo
- God framkommelighet for buss fra Asker til Oslo
- Ny lokalvei der E18 legges under lokk
- Tunnel under Asker sentrum og Holmen
- Mindre støy og lokal forurensning

FREMDRIFT
Høsten 2020 vedtok Stortinget utbygging og finansiering av ny E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta, fase 1 av prosjektet. Den nye motorveien får tre gjennomgående felt i hver retning, hvor ett felt skal brukes til kollektivtrafikk. Prosjektet er under bygging og har en kostnadsramme på 17,4 mrd. kroner.

Mai 2021 varslet Statens vegvesen planoppstart av reguleringsplan for fase 2 av prosjektet, strekningen mellom Ramstadsletta og Nesbru. Det vil utarbeides et planforslag som forventes lagt ut til offentlig ettersyn ila. 1. halvår 2023. I vedtatt kommunedelplan er det lagt opp til tre bilfelt og separat bussvei.

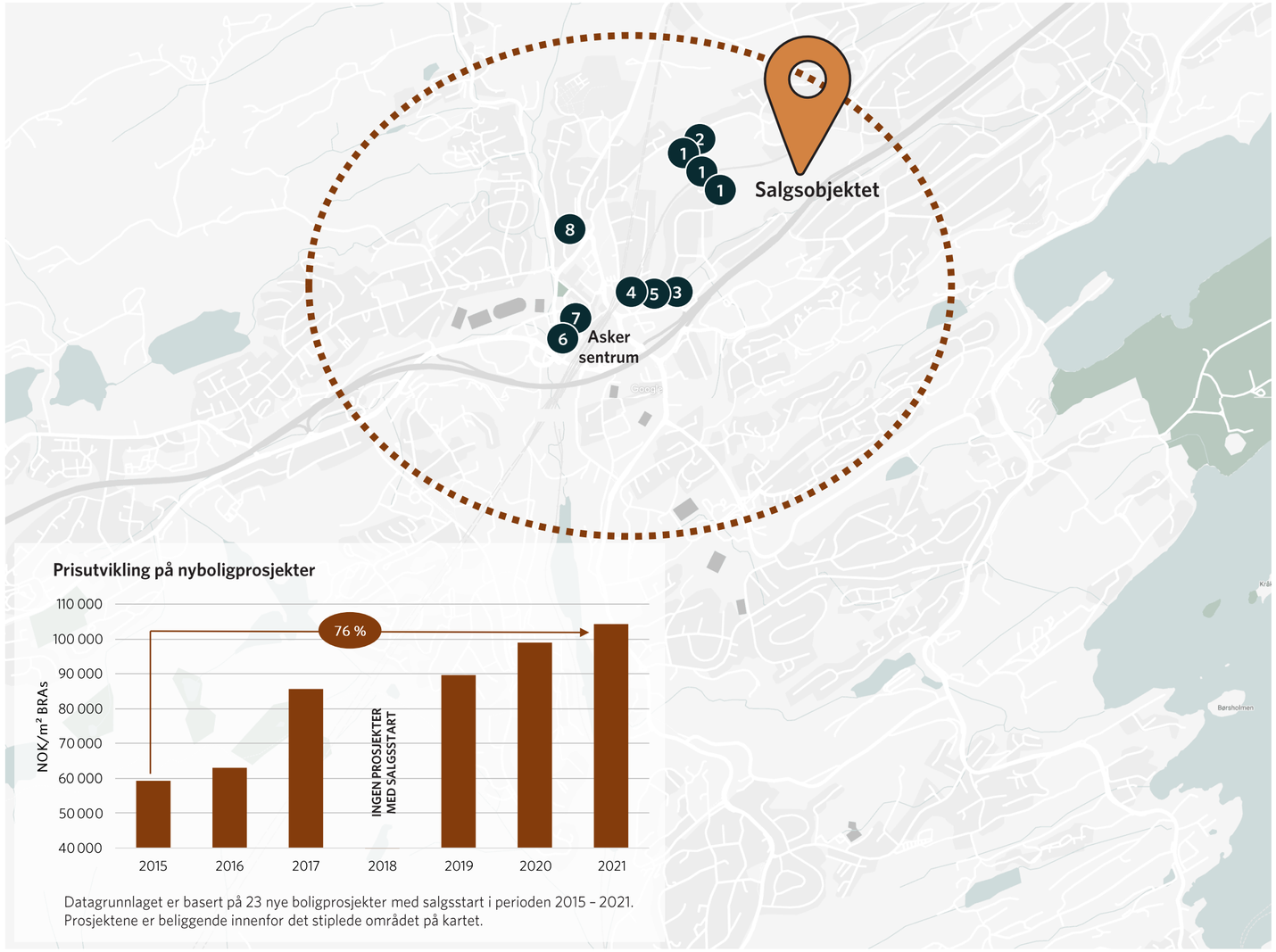
Salgsobjektet er ikke avhengig av E18-utbyggingen.

For mer informasjon om E18, følg **link** til kommunens side.



E18, bussvei og hovedsykkelvei ved lokk på Høn. Den nye hovedsykkelveien vil gå gjennom hele Asker og Bærum til Oslo sentrum.

Utsalgspriser nyboligprosjekter



Prisutvikling på nyboligprosjekter

Datagrunnlaget er basert på 23 nye boligprosjekter med salgsstart i perioden 2015 – 2021.
Prosjektene er beliggende innenfor det stiplede området på kartet.

Landås Pluss Trinn 3 (hus B7&8 og C6)
96 966 NOK/m² BRAs
40 enheter
Feb-20

Landås Pluss Trinn 3 (hus B6 og C5)
93 609 NOK/ m² BRAs
29 enheter
Jan-20

Fusdal Torg Trinn 2 (hus 3 & 4)
93 504 NOK/ m² BRAs
51 enheter
Mars-22

Perlen Trinn 2 (hus C, D og E)
100 073 NOK/ m² BRAs
44 enheter
Nov-21

ca. 100 000 NOK/ m² BRAs

Snittpris av 262 enheter i 8 ulike leilighetsprosjekter med salgsstart fra jan. 2020

Perlen Trinn 1 (hus A og B)
108 094 NOK/ m² BRAs
23 enheter
Okt-21

Elvely Trinn 1 (hus A)
103 738 NOK/ m² BRAs
27 enheter
Des-20

Elvely Trinn 2 (hus B)
103 462 NOK/ m² BRAs
26 enheter
Mai-21

Villa Asker (hus A og B)
105 868 NOK/ m² BRAs
22 enheter
Mai-20

Kilde: Eiendomsverdi

PLANOMRÅDET & SALGSOBJEKTET

Salgsobjektet

SALGSOBJEKTET

Salgsobjektet utgjør ca. 45 mål tomt og er fordelt på fire delfelt. Hvert delfelt, slik det er angitt nedenfor, er ett salgsobjekt. Kjøper kan gi samlet bud for flere felt, dog skal samlet budpris fordeles på de delfeltene budet gjelder.

Felt	Feltareal	Maks BRA	Reg.formål i områdeplan	Eier(e)
H5	11 129 m²	16 000 m²	Bolig/blokkbebyggelse	Asker kommune
*H7	12 542 m²	9 059 m²	Bolig/blokkbebyggelse	Høn sameie og Asker kommune
H8	18 961 m²	16 000 m²	Bolig/blokkbebyggelse	Høn sameie og Asker kommune
H10	2 544 m²	500 m²	Bolig/småhusbebyggelse	Høn sameie
Totalt	**45 176 m²**	**41 559 m²**		

** På felt H7 er det to privateide boligeiendommer som ikke er en del av salgsobjektet. Følgelig er disse to boligeiendommene ikke tatt med i beregningen i tabellen over av m² feltareal og maks m² BRA for salgsobjektet. Beregningen er basert på at regulert BRA fordeles likt pr m² tomt i hele delfelt H7. Denne forutsetningen er antatt av selger og ikke angitt i områdereguleringsplanen.*

Feltareal og potensielt utbyggingsareal tar utgangspunkt i gjeldende områdereguleringsplan. Det kan bli vedtatt endringer knyttet til både feltareal og utbyggingsareal i forbindelse med detaljregulering av delfeltene.

Områdereguleringsplanen

PLANOMRÅDET
Områdereguleringsplan for Høn-Landås ble vedtatt 13.11.2018. Planområdet er på ca. 390 mål og er et av Askers største utbyggingsområder.

Det er lagt opp til høy arealutnyttelse i tråd med regionale føringer om fortetting rundt sentrale kollektivknutepunkt. Planområdet legger til rette for bl.a.:

- Ca. 1 600 boliger.
- Nærsenter med torg, forretninger, servicefunksjoner (ikke del av salgsobjektet).
- På Høn er det planlagt 4-parallell barneskole, 8-avdelings barnehage, flerbrukshall og idrettsarealer.

REGULERINGSBESTEMMELSER
Planbestemmelsene i områdeplanen inneholder en rekke bestemmelser, føringer og vilkår for utvikling av byggefeltene. Kjøper oppfordres til grundig å sette seg inn i planbestemmelsene. Selger har skjønnsmessig oppsummert de vesentligste forholdene som følger:

- Planens utgangspunkt er at det skal bygges ut på Landås først, den videre utbyggingsrekkefølgen er ikke fastsatt. Se planbestemmelsene pkt. 4.
- Byggefeltene må detaljreguleres, jf. Planbestemmelsenes pkt. 5.2.
- Overordnet mobilitetsplan for Høn – Landås, datert 26.02.2018 skal legges til grunn for detaljplanleggingen. Som del av plandokumentene skal det utarbeides detaljert mobilitetsplan og trafikkutredning som skal belyse hvordan trafikk fra planområdet påvirker veinettet i Asker sentrum. Det er også særskilte plankrav om energiforsyningen, grunnforhold, forurensing, støyutredning og helhetlig utforming av teknisk infrastruktur mv. se nærmere i planbestemmelsene pkt. 5.4.1. – 5.4.14.
- I planbestemmelsenes pkt. 4.2. er det listet opp rekkefølgekrav knyttet til hvert enkelt felt, bl.a. knyttet til kapasitet i barnehage, barneskole, avløpsnett og tilknytning til avfallssug.
- Overvann håndteres lokalt på hvert enkelt felt. Deler av byggefelt H7 er omfattet av hensynssone H-320 Flomfare, hvor det bl.a. må redegjøres for forholdet til avrenning fra området før og etter utbygging.

Illustrasjons**video** av områdeplan

Tomtegrenser

MATRIKKEL

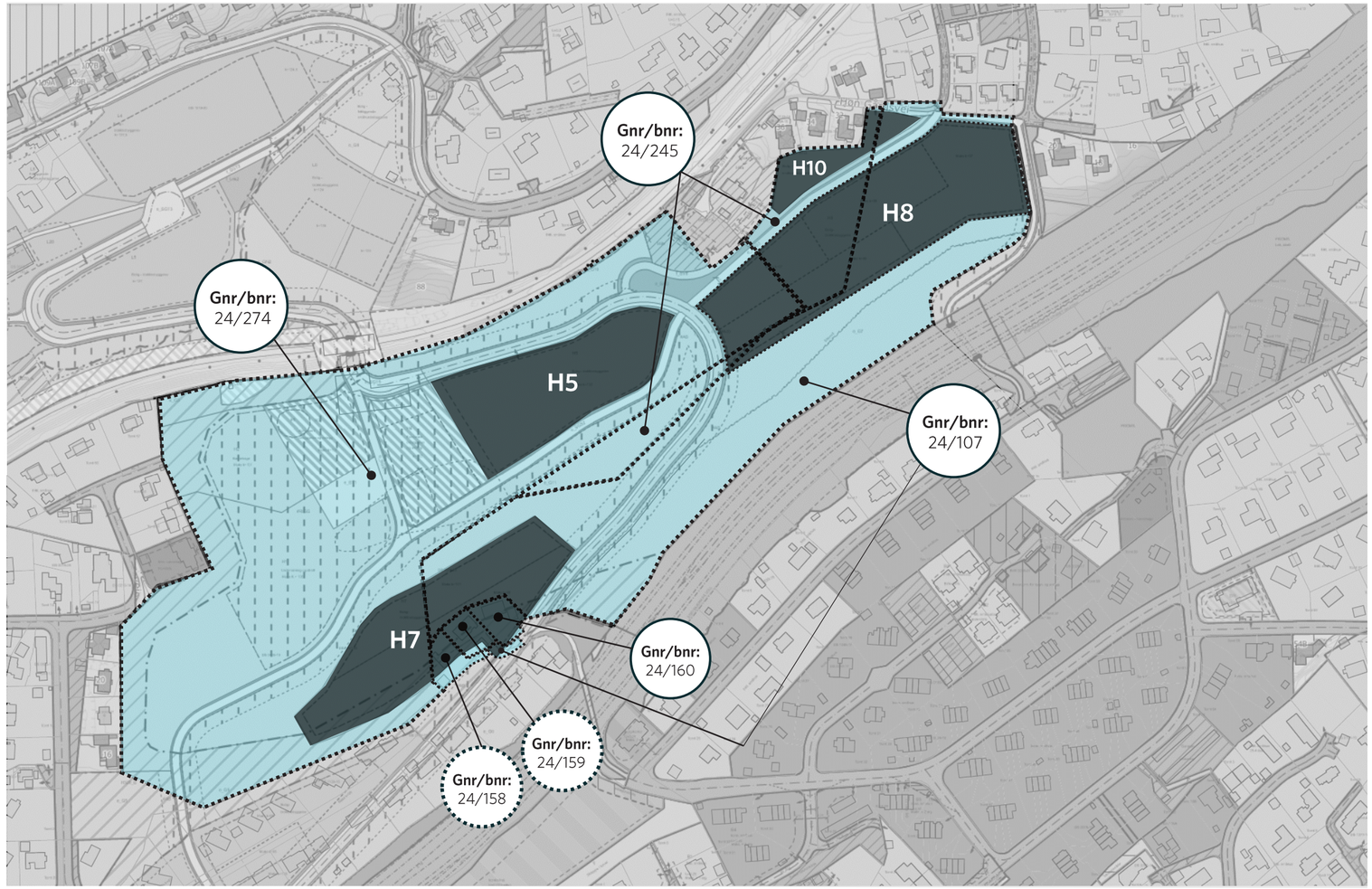
De fire delfeltene er fordelt over flere tomter:

Gnr.	Bnr.	Delfelt	Tomteareal[1]	Eier
24	245	H8 & H10	11 707 m²	Høn sameie
24	107	H7, H8 & H10	46 643 m²	Høn sameie
24	274[2]	H5, H7 & H8	95 920 m²	Asker kommune
24	160[3]	H7	966 m²	Asker kommune
24	158[4]	H7	904 m²	Privateie
24	159[4]	H7	879 m²	Privateie
			157 019 m²	

1. Tomteareal før fradeling.
2. Kommunen er ikke oppført som formell hjemmelshaver i matrikkelen som følge av at det ble benyttet blancoskjøte ved overføring av gnr/bnr: 24/274.
3. Asker kommune har fremmet tilbud om kjøp av boligeiendommen gnr/bnr 24/160 som er akseptert av eierne. Det skal forhandles om en kjøpekontrakt for denne eiendommen. Kommunen vil overta eiendommen innen utgangen av 2022.
4. På felt H7 er det to privateide boligeiendommer med gnr/bnr 24/158-159 som utgjør totalt 1 299 m² av feltarealet til H7 på 13 841 m². Disse to eiendommene er ikke en del av salgsobjektet.

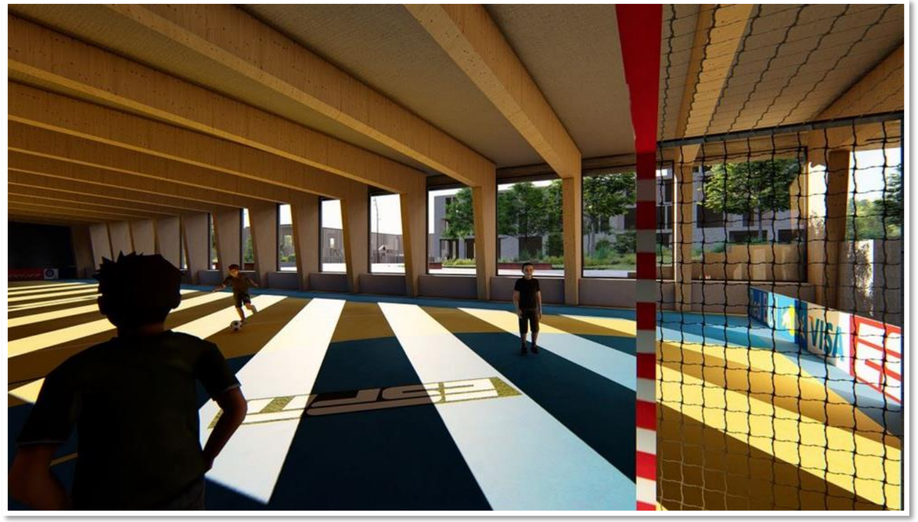
FRADELING

Kjøper må besørge og bekoste fradeling av delfeltene. Fradeling av delfeltene skal gjennomføres med basis i vedtatt områdereguleringsplan. Søknad om fradeling skal sendes inn innen 3 måneder etter at kjøpekontrakt er inngått.



Utvikling av Høn

Høn skal bli et lokalt møtepunkt med nærsenter, torg og ny skole med flerbrukshall.



MØTEPLASS PÅ HØN
Områdereguleringsplanen legger opp til et nærsenter på Høn. Nærsenteret vil få en viktig funksjon som møteplass for beboere og knutepunkt. Nærsenteret skal bestå av dagligvarehandel og andre lokale servicetilbud. Bilveien er lagt utenom nærsenteret slik at området vil bli tilnærmet bilfritt.

Sentralt på Hønsjordet planlegges en 4-parallell barneskole med flerbrukshall og en 8-avdelings barnehage. Skolen og barnehagen etableres i tilknytning til nærsenteret omkring et offentlig torg. Skolen skal etter planen stå ferdig i 2028.

Landås

I delområdet Landås lengst nord i planområdet (Høn-Landås) er utbyggingen i gang. Her kommer det totalt ca. 600 nye leiligheter.

Først ut er Landås Pluss med 187 leiligheter:

- Trinn 1 ble lagt ut i markedet i mars 2019 til en snittpris på ca. 83 900 NOK/m² BRAs.
- Trinn 3, foreløpig siste trinn, hadde salgsstart i januar 2020 og snittpris på ca. 95 500 NOK/m² BRAs.

De første boligene ble innflyttingsklare ved årsskiftet 21/22.

Tidspunktet for utbygging på Høn avhenger av videre fremdrift for utbyggingen på Landås som er estimert ferdig i 2026.

Kilde: Selvaag og Eiendomsverdi

Møteplass på Høn med nærsenter, torg, skole og idrettshall.

Felt H7

Felt H5

Utbyggingsavtale

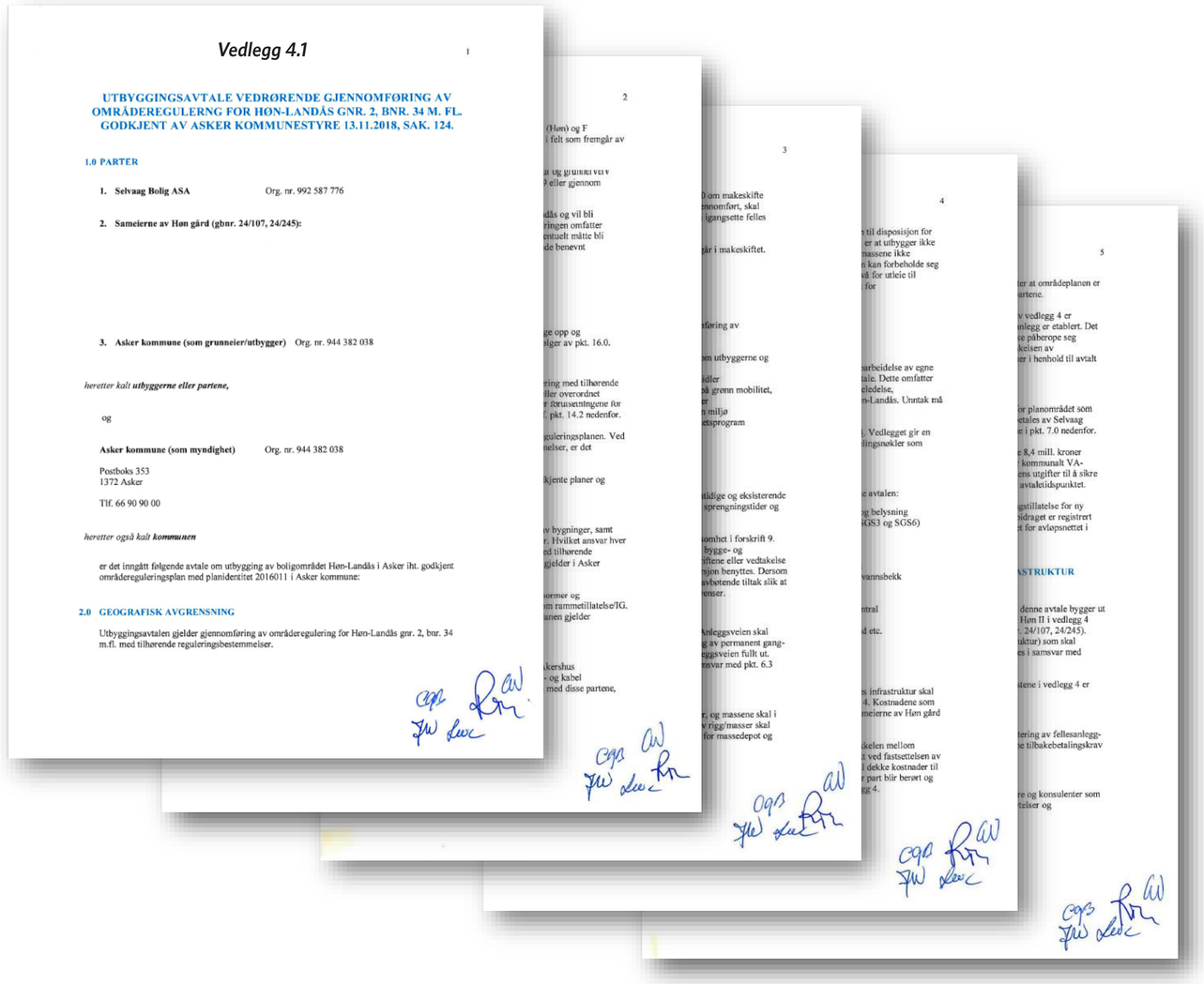
Det er inngått utbyggingsavtale mellom de største grunneierne på Høn-Landås og Asker kommune som offentlig myndighet. Avtalen regulerer bl.a. gjennomføring av områdereguleringsplan, samt etablering av den overordnede, felles hovedinfrastrukturen i planområdet. Hovedinfrastrukturen blir bygd og bekostet av dagens grunneiere i fellesskap, og er estimert ferdigstilt i løpet av 2022.

Kjøper trer inn i utbyggingsavtalen og må oppfylle grunneiers restforpliktelser i utbyggingsavtalen og gjenværende rekkefølgebestemmelser i områdereguleringsplanen for sitt byggefelts del, samt eventuelle nye krav i detaljreguleringsplan og byggesak og endringer i vedtatte planer.

Utbyggingsavtalen inneholder bestemmelser om spesielle forhold som bl.a.:

- Plikt til å etablere en bilpoolordning (jf. pkt. 9.1).
- Bruk av varmepumpe og grunnvannsenergi (GEO-brønner) som energikilde (jf. pkt. 9.3).
- Etablering av ett forbildeprosjekt knyttet til miljø (jf. pkt. 9.4).
- Etablering av fossilfri anleggsplass innenfor økonomisk forsvarlige rammer (jf. pkt. 9.5).
- Kommunal opsjon på kjøp av inntil 2 % av boligene i hvert delområde (jf. pkt. 9.11).

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i utbyggingsavtalen vedlagt prospektet (vedlegg 4.1).



Vedlegg 4.1

UTBYGGINGSAVTALE VEDRØRENDE GJENNOMFØRING AV OMRÅDEREGULERNG FOR HØN-LANDÅS GNR. 2, BNR. 34 M. FL. GODKJENT AV ASKER KOMMUNESTYRE 13.11.2018, SAK. 124.

1.0 PARTER

1. **Selvaag Bolig ASA** Org. nr. 992 587 776
2. **Sameierne av Høn gård (gbnr. 24/107, 24/245):**
3. **Asker kommune (som grunneier/utbygger)** Org. nr. 944 382 038

*heretter kalt **utbyggerne eller partene,***

og

Asker kommune (som myndighet) Org. nr. 944 382 038

Postboks 353
1372 Asker

Tlf. 66 90 90 00

*heretter også kalt **kommunen***

er det inngått følgende avtale om utbygging av boligområdet Høn-Landås i Asker iht. godkjent områdereguleringsplan med planidentitet 2016011 i Asker kommune:

2.0 GEOGRAFISK AVGRENSNING

Utbyggingsavtalen gjelder gjennomføring av områderegulering for Høn-Landås gnr. 2, bnr. 34 m.fl. med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Infrastruktur

TILBAKELAGTE INVESTERINGER
Hovedinfrastrukturen som inngår i områdereguleringsplanen er tilnærmet ferdigstilt og vil i sin helhet bli dekket av dagens grunneiere i planområdet. Investeringer på ca. MNOK 535, hvorav ca. MNOK 190 omfatter utkjøp av 17 berørte boligeiendommer, er lagt ned til bl.a.:

- Veianlegg med fortau/sykkelvei/belysning
- Overvannshåndtering
- Avløp- og vannledninger
- Renovasjon og avfallssug
- Teknisk infrastruktur EL og tele/data
- Støyskjerm
- Kostnader til prosjektering, byggeledelse mv.
- Kulvert under jernbanesporet

Plan for teknisk infrastruktur viser planlagt ekstern infrastruktur på Høn-Landås som bekostes og ferdigstilles av dagens grunneiere, jf. vedlegg 4. Når infrastrukturen er ferdigstilt, vil det kunne forekomme enkelte avvik fra denne planen.

Se vedlegg 4.3 – 4.4 for oversikt over kalkyler og kostnadsfordeling mellom dagens grunneiere.

Det er foreløpig avsatt ca. MNOK 480 til ny barneskole med idrettshall og ca. MNOK 120 til ny barnehage på Høn som er planlagt ferdigstilt i 2028. Ferdigstillelsestidspunkt er ikke endelig avklart som følge av at det kan bli vedtatt budsjettendringer i Asker kommune. Skolen og barnehagen planlegges oppført og finansiert i kommunal regi.

INVESTERINGER FOR KJØPER
Kjøper av delfelt må dekke resterende forpliktelser, i hovedsak infrastrukturen internt på eget delfelt. Se vedlegg 3 for rekkefølgekrav i planbestemmelsene og vedlegg 4 for informasjon om forpliktelsene i utbyggingsavtalen. Det gjelder enkelte tilleggsvilkår for kjøp av felt H5, jf. s. 22.

Vilkår for salg av delfelt H5

Formannskapet i Asker kommune vedtok i møte 23. august 2022 vilkår for salg av delfelt H5 på Høn.

Asker kommune legger ut det kommunale feltet H5 for salg, med følgende særlige vilkår for å oppnå prioriterte bærekraftsmål og strategier i kommunalt planverk:

- Minimum 20 % av boligene skal utformes i samsvar med Statens Husbank sin livsløpsstandard og så langt som mulig etableres på bakkeplan.
- Det skal etableres fellesarealer med allrom og treningslokale på bakkeplan for samtlige boligeiere.
- Det skal etableres to bofellesskap med til sammen 16 boliger som hver har sine egne, private fellesarealer. Boligene i det ene bofellesskapet forbeholdes personer med nedsatt funksjonsevne.
- Felles uteoppholdsareal skal så langt som mulig utformes i samsvar med NS 11005:2011 om universell utforming av uteområder og må inneholde fellesskapsfremmende tiltak og aktiviteter for alle aldersgrupper.
- Fremtidig utvikling og bebyggelse på felt H5 gjennomføres med særlige vilkår for å oppfylle bærekraftsmål 13 «Stoppe klimaendringene», herunder bruk av lavutslippsmaterialer, fornybar energi og utslippsfri anleggsplass.

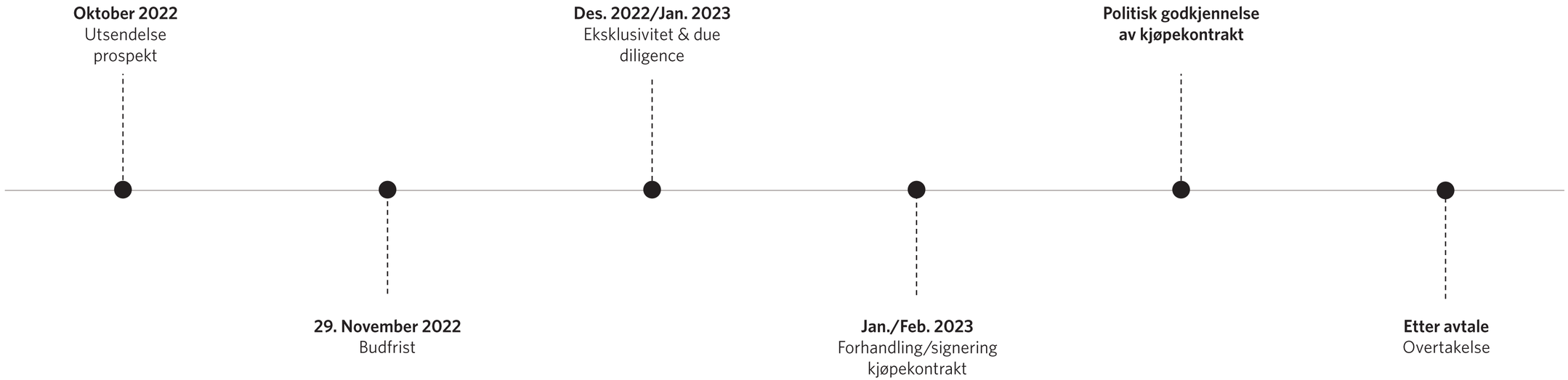
Se vedlegg 3.3 for dokumenter fra møte i formannskapet.

Se vedlegg 4.2 for oversikt over tilleggsvilkår for kjøp av felt H5 på Høn.

Asker rådhus

TRANSAKSJONEN

Indikativ tidslinje



Diverse

TILBUD
Det enkelte tilbud må inneholde en referanse til det aktuelle salgsobjektet, eventuelt deler av salgsobjektet, og til dette prospektet. Delfelt kan selges enkeltvis eller samlet, dog forutsettes det at felt H8 og H10 selges samlet. Kjøpekontrakten vedlagt dette prospekt med presiseringene inntatt under punkt «Kontraktsføringer» skal legges til grunn for transaksjonen. Kjøpekontrakten tar utgangspunkt i Meglerstandard mars 2020 for salg av eiendom. Budet må angi den pris man vil tilby seg å betale for Eiendommen. Kjøpere pålegges å oppgi separate verdier for hvert av de fire delfeltene, angitt med pris i kr/m² BRA i henhold til BRA i vedtatt områdereguleringsplan.

60 Grader Næringsmegling forbeholder seg retten til eventuelt å tilrettelegge for en lukket budrunde. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Asker kommune og Høn sameie er positive til utsatt overtakelse/oppgjør. Asker kommune forutsetter overtakelse/oppgjør for sin del av salgsobjektet (se s.15 for oversikt over delfelt og respektive eiere) innen 31.12.2024. Høn sameie forutsetter oppgjør for sin del av felt H7 innen samme frist og kan akseptere overtakelse/oppgjør for sine øvrige deler av salgsobjektet på et senere tidspunkt, dog ikke senere enn 31.12.2025. Budgivere oppfordres til å presisere ønsket overtakelse/oppgjørstidspunkt i overensstemmelse med ovennevnte forutsetninger.

Budgiver oppfordres til å gjennomføre due diligence av relevante forhold knyttet til det aktuelle salgsobjektet, og herunder besiktige salgsobjektet nøye og med fagkyndig bistand.

Megler bekrefter mottak av bud per mail. Det er budgivers ansvar å forsikre seg om at bud når frem til megler.

KONTRAKTSFØRINGER
Eiendommen overtas «som den er», jf. avhendingsloven § 3-9 (1). Transaksjonen forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og avhendingsloven §3-9(2) kommer derfor ikke til anvendelse. Selgers ansvar vil reguleres som i Meglerstandarden, med de presiseringer som fremkommer nedenfor. Selger vil kun garantere for at de opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Selger kjenner til.

Etter overtakelse skal ingen av partene kunne heve avtalen, dog slik at Selger vil ta forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i kjøpsloven § 54 (4). Kjøper vil som angitt i Meglerstandarden fraskrive seg, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

Dersom Kjøper skulle velge å ikke gjøre due diligence undersøkelser, vil salgsavtalen reflektere at Kjøper ikke kan påberope seg noe som burde blitt oppdaget ved slike undersøkelser.

Kjøper vil selv ha risikoen for eventuell tiltenkt utvikling av Eiendommen, herunder forholdet til offentlig regulering samt tinglyste heftelser mm.
Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer (utvendige og innvendige) skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangelskrav.

Selger vil søke å tilrettelegge for at kjøper av delfelt på Høn skal oppnå momsfradrag/-refusjon i forbindelse med utbygging av offentlig infrastruktur som skal overtas av Asker kommune. Dette forutsetter at partene inngår standardavtale om merverdiavgift basert på justeringsreglene for fast eiendom, jf. merverdiavgiftsloven kapittel 9 og forskrift til merverdiavgiftsloven kapittel 9. Avtale om justeringsrett eller -plikt skal følge gjeldende regler for bruk av justeringsmodellen samt Asker kommune sine vedtatte rammer for bruk av denne modellen, se informasjon på kommunen sine nettsider: link.

Reklamasjonsfristene (for annet enn garanti om at Selger eier Eiendommen) skal være maksimalt 12 måneder.

Videre skal Selgers samlede ansvar til å betale erstatning eller prisavslag være begrenset oppad til 10 % av kjøpesummen. Kjøper kan ikke fremme krav mot Selger med mindre det samlede krav om prisavslag og erstatning overstiger minstebeløpet som er satt til 1 % av kjøpesummen, dog maksimum 5 000 000 kr. I vurderingen av om det samlede krav overstiger dette minstebeløpet, skal det ses bort fra enkeltkrav under beløp lik 0,1 % av kjøpesummen, dog maksimum 500 000 kr. Dersom det samlede krav overstiger minstebeløpet, skal kravene likevel dekkes fra første krone.

Diverse

ANSVARSFRASKRIVELSE
Informasjonen i dette prospektet er basert på informasjon fremskaffet fra Selger/tredjemann samt relevant informasjon 60 Grader Næringsmegling AS vurderer å være pålitelig. Denne informasjonen kan inkludere (men er ikke nødvendigvis begrenset til) informasjon om arealer, utviklingsplaner, investeringsplaner, reguleringsplaner, utredninger, rapporter, regnskaps- og skattemessige posisjoner og annen relevant informasjon om salgsobjektet. Hverken 60 Grader Næringsmegling AS eller Selger har foretatt noen verifikasjonsprosess relatert til den mottatte eller innhentede informasjon, og det forutsettes i prospektet at denne informasjonen er korrekt. Det er bla. ikke foretatt noen egen vurdering av teknisk tilstand av bygninger oppført på eiendommen, oppmåling av arealer eller kontroll av at bruken av eiendommen er i samsvar med offentlige eller private tillatelser.

60 Grader Næringsmegling AS gir ikke noen garantier for at informasjonen som fremgår av prospektet er sann, presis eller fullstendig, slik at dette må undersøkes av kjøper før endelig avtale om kjøp inngås.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendomsmeglingslovens § 6-7 om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt er fraveket for oppdraget, da transaksjonen forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og oppdraget gjelder næringsmegling. Salgsobjektet forutsettes grundig undersøkt av kjøper. Det anbefales og forutsettes at kjøper ved bruk av egne fagfolk i en due diligence prosess selv gjennomfører alle relevante undersøkelser av salgsobjektet og relevant dokumentasjon knyttet til salgsobjektet, samt at kjøper engasjerer egne fagfolk for vurdering av alle eventuelle skatte- og avgiftsmessige forhold.

60 Grader Næringsmegling AS, dets styre, partnere eller ansatte kan ikke gjøres ansvarlig overfor kjøper eller noen annen person for noe tap (direkte eller indirekte) som måtte oppstå som en følge av opplysninger eller informasjon i dette prospektet, heller ikke som følge av eventuelle faktiske feil i dette prospektet.

For så vidt gjelder eiendomsmeglingsloven (eml.) er denne fraveket da partene hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, og oppdraget gjelder næringsmegling. Eml. §§ 4-4, 6-2, 6-4, 6-5, 6-7 til 6-10, 7-1, 7-2, 7-6, 7-7 og 8-8 (med tilhørende forskriftsbestemmelser) kommer ikke til anvendelse.

KUNDEKONTROLL ETTER HVITVASKINGSLOVEN
Eiendomsmeglere er underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), og kjøper er så langt regelverket krever det forpliktet til å gi meglerforetaket all nødvendig informasjon om kjøper og kjøpers reelle rettighetshavere.

Kan meglerforetaket ikke gjennomføre sine forpliktelser etter hvitvaskingsregelverket, kan meglerforetaket ikke bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. Det samme vil gjelde for en eventuell ekstern oppgjørsansvarlig.

Meglerforetaket har blant annet plikt til å foreta innhenting og oppbevaring av identitetsopplysninger for alle parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv.

Reelle rettighetshavere er definert som fysiske personer som i siste instans (alene eller sammen med nær familie) eier eller kontrollerer mer enn 25 % av selskapet/enheten på grunnlag av eierandel/stemmerett eller annet. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må identitetsopplysninger også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder identitetsopplysninger, skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, bes det om at fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

Megler er også pliktig til å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art, herunder informasjon om finansieringsform og pengenes opprinnelse.

Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget egenerklæringsskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest/utskrift fra brreg.no eller fullmakt bør fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør at transaksjonen er mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Megler vil behandle innhentede personopplysninger i samsvar med reglene i hvitvaskingsloven med forskrift, jf. lovens kap. 6.

Vedlegg

1. Utkast kjøpekontrakt

2. Grunnboksutskrifter og utskrifter av tinglyste heftelser

3. Områdereguleringsplan for Høn-Landås, vedtatt 13.11.2018

4. Utbyggingsavtale og oversikt over selgers infrastrukturtiltak

5. Grunnundersøkelser
   (Grunnundersøkelser på Høn er foretatt med sikte på utbygging av infrastruktur)

6. Bilder

7. Tomtekart

For tilgang til vedlegg, vennligst kontakt megler.

KONTAKT

Rune Holmøy
M: +47 926 00 200
E: rh@60grader.no

Torfinn Grønlien
M: +47 412 03 343
E: tg@60grader.no

60 Grader Næringsmegling AS
T: +47 23 69 60 60
W: 60grader.no

60 Grader Næringsmegling er en dedikert rådgiver innen næringseiendom.
Vi bistår våre klienter innen områdene transaksjoner, utleie, analyse og verdivurdering.

twitter.com/60graderno
facebook.com/60grader
linkedin.com/company/60-grader-næringsmegling

60 GRADER
NÆRINGSMEGLING

Oppgjørsavtale med oppgjørsansvarlig

1 OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

1.1 Asker kommune, org.nr. 920 125 298, (**Selger**) og OBOS Nye Hjem AS, org.nr. 935 283 280, (**Kjøper**) har den [signeringsdato] inngått avtale (**Avtalen**) om salg av Felt H5 i områdereguleringsplan for Høn-Landås i Asker kommune (planID 2016011), vedtatt 13. november 2018. Selger skal før Overtakelse fradele Felt H5 fra gnr. 24, bnr. 274, i Asker kommune (**Hovedeiendommen**), og den fradelte eiendom som er salgsobjektet omtales som i Avtalen som **Eiendommen**. Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.

1.2 Frem til Overtakelse har Kjøper i henhold til Avtalens punkt 1.2 rett til å utpeke et annet selskap som kjøper, mot at Kjøper garanterer som selvskyldner for det utpekte selskapets kontraktsmessige oppfyllelse av Avtalen, inkludert oppgjør av Tilbakeholdt Beløp. For gjennomføring av oppgjøret, er det nødvendig at Oppgjørsansvarlig og Selger får skriftlig beskjed om at et eventuelt eget kjøperselskap utpekes senest 8 bankdager før Avtalt Overtakelse.

1.3 Av hensyn til klarhet presiseres det som i Avtalen at Selger er Asker kommune som privatrettslig myndighet/grunneier, og ikke Asker kommune som offentligrettslig myndighet. Som i Avtalen omtales Asker kommune som offentligrettslig myndighet som Kommunen.

1.4 Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert advokat Anders Utne i Advokatfirmaet Ræder AS (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 3.2 i Avtalen. Oppgjørsansvarlig skal heller ikke bistå i forbindelse med betaling/oppgjør av Forskuddet eller Tilbakeholdt Beløp, jf. Avtalens punkt 4.2.2 og 4.2.3.

1.5 Overtakelse skal som angitt i Avtalens punkt 4.1 skje den første bankdagen 10 bankdager etter at alle betingelsene i punkt 5.1 og punkt 5.2 er oppfylt eller frafalt, likevel tidligst 7. januar 2025 (**Avtalt Overtakelse**). Selger og Kjøper skal varsle Oppgjørsansvarlig straks alle betingelser for overtakelse er oppfylt eller frafalt, slik at overtakelse kan forberedes – og gjennomføring av oppgjøret på Avtalt Overtakelse er betinget av at slikt varsel kommer til Oppgjørsansvarlig senest 10 bankdager før Avtalt Overtakelse.

1.6 **Kjøpesummen** for Eiendommen er i henhold til Avtalen på NOK 340 608 000. I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver, samt kostnader til budforsendelser for dette til Kartverket (**Omkostningene**). Kjøpesummen med tillegg av Omkostningene omtales som **Vederlaget**.

1.7 Vederlaget, fratrukket Forskuddet og Tilbakeholdt Beløp, samlet **Innbetalingsbeløpet**, skal betales til kontonr. 1503.35.98847 (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til

Oppgjørsansvarlig. Oppgjørskontoen kan bare disponeres av Oppgjørsansvarlig i henhold til Oppgjørsavtalen, og alle utbetalinger skal skje i samsvar med en særskilt utbetalingsinstruks som signeres av representanter for Kjøper, Selger og Oppgjørsansvarlig. Utkast til oppgjørsoppstilling med utbetalingsinstruks, er vedlagt som Bilag 1 til denne Oppgjørsavtale.

1.8 Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

2 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE

Før Avtalt Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

	Handling	**Ansvarlig**	**Frist**	**Status**
2.1	Betale Forskuddet til Selger.	Kjøper	14 dager etter signering av Avtalen	
2.2	Overlevere til Oppgjørsansvarlig et tinglysningsklart sikringsdokument på Eiendommen pålydende NOK 380 000 000 til fordel for Oppgjørsansvarlig (**Sikrings-dokumentet**). Sammen med Sikringsdokumentet må Selger overlevere original eller bekreftet kopi av generalfullmakt for Eiendommen, samt om nødvendig samtykker til tinglysning fra rettighetshavere til urådighetserklæringer/ tinglysningssperrer over Eiendommen. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Oppgjørsansvarlig, Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet er bare effektivt så langt gjeldende rett tillater det. Oppgjørsansvarlig skal straks etter mottak sende Sikringsdokumentet til Kartverket for tinglysning.	Selger med bistand fra Oppgjørs-ansvarlig Oppgjørs-ansvarlig	Så snart Eiendommen er opprettet som eget gnr/bnr	
2.3	Levere til Oppgjørsansvarlig et signert, tinglysningsklart skjøte utstedt til Kjøper. Oppgjørsansvarlig skal ikke utlevere skjøtet til Kjøper før oppgjøret er gjennomført.	Selger	Senest 10 bankdager før Avtalt Overtakelse	

	Handling	Ansvarlig	Frist	Status
	Sammen med skjøtet må Selger overlevere original eller bekreftet kopi av generalfullmakt for Eiendommen, samt om nødvendig samtykker til tinglysning fra rettighetshavere til urådighetserklæringer/tinglysningssperrer over Eiendommen.			
2.4	Avklare om Kjøpers erverv av Eiendommen medfører konsesjonsplikt og eventuelt søke om konsesjon, jf. Avtalens punkt 2.7 og 5.1 (b). Så snart dette er avklart, skal Kjøper skriftlig orientere Selger og Oppgjørsansvarlig.	Kjøper	Straks etter i) signering av Avtalen og ii) Eiendommen er opprettet som eget gnr/bnr.	
2.5	Forutsatt at Kjøpers erverv av Eiendommen i) ikke medfører konsesjonsplikt: Levere til Kommunen en korrekt signert og utfylt egenerklæring om konsesjonsfrihet for Eiendommen, og innhente bekreftelse fra Kommunen på at det foreligger konsesjonsfrihet og for at konsesjonsfriheten for Kjøpers erverv er registrert i matrikkelen, eller ii) medfører konsesjonsplikt: Levere til Kommunen en korrekt signert og utfylt søknad om konsesjon for Eiendommen, og innhente bekreftelse fra Kommunen på at konsesjonssøknaden er godkjent og for at konsesjonsvedtaket for Kjøpers erverv er registrert i matrikkelen.	Kjøper	Ved alternativ i): Senest 10 bankdager før Avtalt Overtakelse Ved alternativ ii): Snarest mulig etter punkt 2.4 er avklart	
2.6	<u>Alternativ A:</u> Dersom Kjøper skal pantsette Eiendommen til långiver (**Långiveren**) i forbindelse med Overtakelse og betaling av Innbetalingsbeløpet, kan tinglysing av panterett bare finne sted før Overtakelse dersom	Kjøper / Selger	Senest 10 bankdager før Avtalt Overtakelse	

	Handling	Ansvarlig	Frist	Status
	- tinglysningsklart pantedokument (dvs. herunder signert av hjemmelshaver/ av Selger i medhold av generalfullmakt, med original/bekreftet kopi av generalfullmakt, samt med eventuelle nødvendige samtykker til tinglysning) leveres til Oppgjørsansvarlig tidsnok til at Oppgjørsansvarlig rekker å besørge tinglysing før Overtakelse, og - Långiveren ugjenkallelig bekrefter at Långiveren vil besørge sletting av de tinglyste pantedokumentene hvis a) Innbetalingsbeløpet ikke blir innbetalt til Oppgjørskontoen i samsvar med Avtalen eller endringsavtale om utsatt Overtakelse mellom Partene, eller b) Overtakelse, uavhengig av hvilken årsak, ikke finner sted, og Oppgjørsansvarlig tilbakefører til Långiveren det mottatte lånebeløp. <u>Alternativ B:</u> Dersom Långiveren aksepterer at tinglysning av pant i Eiendommen skjer etter Overtakelse, skal Kjøper før Overtakelse overlevere til Oppgjørsansvarlig pantedokument til fordel for Långiveren som er klart for tinglysning straks Eiendommen er overskjøtet til Kjøper. Forutsatt at: a) Eiendommen ikke er pantsatt til fordel for andre enn Selger, b) Sikringsdokumentet er tinglyst, og c) Pantedokument til fordel for Långiveren er tinglyst eller tinglysningsklart pantedokument til fordel for Långiveren er levert til Oppgjørsansvarlig,	Kjøper Oppgjørs-ansvarlig		

	Handling	Ansvarlig	Frist	Status
	skal Oppgjørsansvarlig avgi en inneståelseserklæring til Långiveren, hvor det bekreftes at Långiveren vil få forutsatt prioritet når oppgjøret for kjøpet av Eiendommen er gjennomført.			
2.7	Hovedeiendommen er ikke pantsatt til fordel for andre enn Selger, og Eiendommen skal heller ikke være det ved Overtakelse. Selger skal overlevere til Oppgjørsansvarlig tinglysningsklar slettebekreftelse for pantedokument(er) og urådighetserklæring(er) som er tinglyst på Eiendommen til fordel for Selger.	Selger	t.o. Senest 5 bankdager før Avtalt Overtakelse	
2.8	Bekrefte til Kjøper og Oppgjørsansvarlig at avtale om midlertidig bruk av grunn for opparbeidelse av Felles Infrastruktur av 21./28. oktober 2019 mellom Selger og Selvaag Bolig ASA er opphørt, jf. Avtalens punkt 2.2 annet avsnitt.	Selger	Senest innen Avtalt Overtakelse	
2.9	Bekrefte til Oppgjørsansvarlig at alle betingelser for gjennomføring av Avtalen er oppfylt eller frafalt, jf. Avtalens punkt 5.1 og 5.2.	Selger og Kjøper	På Avtalt Overtakelse	
2.10	For det tilfellet at Kjøper utpeker et annet kjøperselskap, jf. punkt 1.2 ovenfor, levere til Selger en signert selvskyldnergaranti fra Kjøper for det utpekte selskapets kontraktsmessige oppfyllelse av Avtalen, inkludert oppgjør av Tilbakeholdt Beløp.	Kjøper	Senest 8 bankdager før Avtalt Overtakelse.	
2.11	Ha muliggjort oppfyllelse av kravene til gjennomføring av kundekontroll etter hvitvaskingsloven.	Selger/ Kjøper	Samtidig med signering av Oppgjørs-avtalen	

3 HANDLINGER VED OVERTAKELSE

Forutsatt at Kjøper og Selger har oppfylt sine forpliktelser etter Oppgjørsavtalen punkt 2 og Sikringsdokumentet er tinglyst (konferert), jf. punkt 2.2, skal Kjøper

a) betale Innbetalingsbeløpet til Oppgjørskontoen slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Avtalt Overtakelse, og

b) såfremt Innbetalingsbeløpet er innbetalt til Oppgjørskontoen, skal Oppgjørsansvarlig straks sende til Kartverket skjøtet, eventuelle pantedokumenter til fordel for Långiveren og annen nødvendig dokumentasjon for tinglysning av disse dokumentene. Oppgjørsansvarlig skal også sende inn slettebekreftelse for Selgers tinglyste pant / urådighetserklæring i Eiendommen, jf. Oppgjørsavtalens punkt 2.7.

Som avtalt i Avtalens punkt 1.1, er det Selger som bærer risikoen dersom det begjæres utlegg eller åpnes gjeldsforhandling, konkurs eller skifte av insolvent dødsbo overfor noen av hjemmelshaverne til Eiendommen (sameierne i Høn Sameie) og dette medfører at Kjøper ikke kan få tinglyst hjemmel til Eiendommen i forbindelse med Overtakelse.

4 UTBETALING AV KJØPESUMMEN, MV.

Når skjøtet er tinglyst (konferert), skal Oppgjørsansvarlig kontrollere om Selgers kreditorer har tatt beslag i Eiendommen. Hvis de ikke har det, skal

a) Oppgjørsansvarlig betale / holde tilbake på Oppgjørskonto Omkostningene samt et beløp for å dekke ikke betalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig som Selger skal dekke, og

b) utbetale det som gjenstår av Innbetalingsbeløpet til Selgers konto. Før utbetaling skal Oppgjørsansvarlig innhente skriftlig bekreftelse fra Selger om at kontonummeret oppgitt ved signering av Oppgjørsavtalen skal benyttes.

Oppgjørsansvarlig skal besørge rettidig betaling av Omkostningene til Kartverket.

Oppgjøret skal gjennomføres iht. denne Oppgjørsavtalen selv om Kjøpers kreditorer tar beslag i Eiendommen etter Overtakelse.

5 OPPGJØRET GJENNOMFØRES IKKE SOM AVTALT

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 eller 3(a) ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig tilbakebetale et eventuelt mottatt lånebeløp inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Långiveren såfremt Långiveren bekrefter at eventuelle pantedokumenter tinglyst til fordel for Långiveren vil slettes. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen som ikke skal overføres til Långiveren, skal samtidig tilbakebetales til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak sørge for sletting av Sikringsdokumentet, med mindre Kjøper har et krav som er dekket av Sikringsdokumentet.

6 SLETTING AV SIKRINGSDOKUMENT

Straks skjøtet er tinglyst og heftelser som skal slettes, er slettet, og eventuelt pantedokument til Långiveren er tinglyst, skal Oppgjørsansvarlig sende Sikringsdokumentet til sletting.

7 KUNDEKONTROLL – TILTAK MOT HVITVASKING MV.

Partene er innforstått med at Oppgjørsansvarlig etter lov om tiltak mot hvitvasking mv. av 1. juni 2018 er forpliktet til å foreta kundekontroll av kontraktspartene, og har rapporteringsplikt til myndighetene om det foreligger mistanke om hvitvasking. Kundekontroll omfatter innhenting og registrering av opplysninger om reelle rettighetshavere, legitimasjonskontroll av vedkommende som opptrer for partene og av evt. fullmaktsgivere, samt informasjon om formålet med transaksjonen og om hvordan transaksjonen finansieres. Dersom tilfredsstillende kundekontroll etter anti-hvitvaskingsloven ikke kan gjennomføres, er det ikke tillatt for Oppgjørsansvarlig å gjennomføre oppgjøret, og Oppgjørsansvarlig kan ikke holdes ansvarlig av partene dersom oppgjør ikke gjennomføres av denne årsak.

***

Denne oppgjørsavtale er signert elektronisk.

Dato: _____2023

for Asker kommune	for OBOS Nye Hjem AS
_____	_____
Lene Conradi, iht. flm.	Daniel Siraj

Oppgjørsansvarlig

_____

Anders Utne

Bilag:

1. Utkast til oppgjørsoppstilling med utbetalingsinstruks

Til advokat Anders Utne
Advokatfirmaet Ræder AS

UTKAST

Sak nr.: **130 968**

Dato: .....

UTBETALINGSINSTRUKS – VEDR OPPGJØRSKONTO 1503.35.98847

Med referanse til Oppgjørsavtale mellom partene vedrørende salg av
"Felt H", dvs. eiendommen gnr. ..... bnr. ..... i Asker kommune
er det utferdiget denne utbetalingsinstruks.

Følgende beløp overføres fra klientkonto 1503.35.98847 til:

Navn:	Asker kommune	
Konto:	8109.08.45128	***(Kontonummer til Asker kommune skal sjekkes før utbetaling)***
Beløp:	**kr 262 486 400,00**	
Overførsel merkes:	Felt H, gnr ... bnr ...., Linda Vindenes	

Partene samtykker til at **kr 8 522 955,00**
holdes tilbake av Totalsummen og senere benyttes til dekning av dok.avgift, tinglysningsgebyrer mv.

Partene samtykker ellers til at **kr 0,00**
holdes tilbake av Totalsummen og benyttes til dekning av honorar til oppgjørsansvarlig.

Totalsum: kr 271 009 355,00 kr 0,00

For selger:	For kjøper	Oppgjørsansvarlig
Lene Conradi, iht. flm.	Daniel Siraj	Anders Utne

Oppgjørsoppstilling - Felt H - gnr ... bnr ... i Asker kommune *UTKAST*

Innbetalinger til Oppgjørskonto			
Kjøpesum	kr	340 608 000,00	
Fratrukket Forskuddet	kr	(10 000 000,00)	
Tilbakeholdt Beløp	kr	(68 121 600,00)	
Dokumentavgift	kr	8 515 200,00	
Tinglysningsgebyr skjøte:	kr	585,00	
Tinglysningsgebyr pant:	kr	585,00	
Utlegg sikringspant:	kr	585,00	
Budforsendelser til Kartverket:	kr	6 000,00	
Sum innbetaling til Oppgjørskonto:	kr	271 009 355,00	
hvilket skjer slik:			
Fra Kjøpers Bank:	kr	-	Avklares
Egenkapital fra kjøper:			
Sum/kontroll:	kr	271 009 355,00	
Utbetalinger			
Dokumentavgift	kr	8 515 200,00	
Utbetaling/avsatt evt. resterende honorar til oppgjørsansvarlig			Beløp avklares
Dekning av utlegg oppgjørsansvarlig	kr	7 755,00	(tinglysningsgebyr og bud sikringspant, tinglysningsgebyr og bud skjøte og kjøpers pant)
Sum	kr	8 522 955,00	
Utbetaling resterende del av kjøpesum til Selger	kr	262 486 400,00	
Sum/kontroll:		0	

Omkostninger/utlegg er basert på kostnader pr. mars 2023

Asker kommune

ERKLÆRING OM FRAFALL AV RETT TIL URBANT JORDSKIFTE

De nåværende eierne av gbnr. 24/107, 24/160, 24/245, 24/274 og 50/436 i Asker frafaller herved sine rettigheter til å kreve urbant jordskifte for disse eiendommene.

Avståelse av rettighetene til å kreve urbant jordskifte skal gjelde tilsvarende for fremtidige eiere av gbnr. 24/107, 24/160, 24/245, 24/274 og 50/436, samt for parseller som skilles ut fra disse eiendommene.

Nåværende eiere samtykker til at denne erklæring kan tinglyses på eiendommene.

Asker, den 1. mars 2023

Sameierne på Høn:

Claus Gustav Winsnes Berg (e.f.)	f. 28.01.47
Johan Wilhelm Winsnes (e.f.)	f. 25.09.54
Annichen Cecilie Winsnes (e.f.)	f. 05.08.58

Asker kommune (org.nr. 920 125 298):

Linda Vindenes (e.f.)

Sørensen,Martine
19.04.2023 12:41:07

Asker kommune

FULLMAKT

Rådmannen eller den han bemyndiger gis med dette fullmakt til å representere Asker kommune (org. nr. 920125298), og på vegne av kommunen signere dokumenter vedrørende fast eiendom som gjelder:

- *Eierskifte (skjøte i forbindelse med kjøp, salg eller makeskifte).*
- *Festekontrakter (bortfeste, framfeste, innløsning o.l.).*
- *Leiekontrakter (kontraktsinngåelse, transport, endringer mv.).*
- *Erklæringer og samtykker vedrørende fast eiendom (servitutter), herunder stiftelse av rettigheter og plikter, frafall og prioritetsvikelser. Dette punktet inkluderer veirett og dokumenter vedrørende konsesjon.*
- *Pantedokumenter som stiftelse av panterett, transport, ombytte, nedkvittering, pantefrafall o.l.*
- *Kart- og delingsforretninger, seksjonering, sammenføyninger og grensejusteringer.*
- *Møtereferat og andre beslutningsdokumenter fra sameiermøter og borettslagsmøter hvor kommunen har eierinteresser.*

og til å anmode om tinglysning, endring og sletting av ovennevnte dokumenter.

Asker, 15/1 2020

Ordfører Lene Conradi

Den myndigheten som ordfører her har delegert til rådmannen, delegeres videre til hver enkelt av de følgende ansatte i Asker kommune:

Ragnar Sand Fuglum	som skriver sitt navn slik:	
Lene Thusing Pedersen	som skriver sitt navn slik:	
Stein Grimstad	som skriver sitt navn slik:	
Linda Vindenes	som skriver sitt navn slik:	
Kjersti Myhra	som skriver sitt navn slik:	
Øystein Liltved	som skriver sitt navn slik:	
Terje Samuelsen	som skriver sitt navn slik:	

Asker, 2/1 2020

Rådmann Lars Bjerke

Sørensen,Martine
19.04.2023 12:41:07

Ugjenkallelig salgsfullmakt

Undertegnede,

Anne Sandsdalen, fnr: 280454 [redacted] Signatur: Anne Sandsdal

Annichen Cecilie Winsnes, fnr: 050858 [redacted] Signatur: Cecilie Winsnes

Astrid Sandsdalen, fnr: 231252 [redacted] Signatur: Astrid Sandsdalen

Benedicte Winsnes Svalastog, fnr: 180663 [redacted] Signatur: Benedicte W. Svalastog

Claus Gustav Winsnes Berg, fnr: 280147 [redacted] Signatur: Claus G. W. Berg

Johan Wilhelm Winsnes, fnr: 250954 [redacted] Signatur: Johan W. Winsnes

Lise Elisabeth Winsnes Sandsdalen, fnr: 14095 [redacted] Signatur: Lise E. Winsnes Sandsdalen

Morten Emil Berg, fnr: 280744 [redacted] Signatur: Morten Emil Berg

gir herved ugjenkallelig fullmakt til:

Annichen Cecilie Winsnes	fnr: 050858 [redacted]
Johan Wilhelm Winsnes	fnr: 250954
Claus Gustav Winsnes Berg	fnr: 280147

til på våre vegne å forestå salg av vår eiendom, gnr. 24, bnr. 107 og 245 i Asker kommune.

Fullmakten omfatter rett til i felleskap å gi salgsoppdrag, akseptere bud, gjennomføre kontraktsforhandlinger, undertegne kjøpekontrakt og skjøte og ellers undertegne pantedokumenter og alle andre dokumenter Fullmektigene anser ønskelig eller nødvendig i forbindelse med salget.

Fullmakten gjelder til 31.12.2025 og er bindende også for fullmaktsgivernes rettsetterfølgere.

Fullmaktsgiverne er gift/ugift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig.

Asker, den 6./12.- 2022

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Underskrift: Ragnhild Kleiveland

Navn: RAGNHILD KLEIVELAND

Adresse: TROLLHAUGEN 3B

1384 ASKER

Underskrift: Håkon Kleiveland

Navn: HÅKON KLEIVELAND

Adresse: TROLLHAUGEN 3B

1384 Asker

Sørensen, Martine
19.01.2023 12:41:07

Sørensen, Martine
19.04.2023 12:41:07

Vedtatte tilleggsvilkår for kjøp av felt H5 på Høn.

1.	**Etablering av livsløpsboliger og universelt utformet uteområde** På felt H5 skal det etableres et prosjekt for nye, sosiale boformer med fellesskapsløsninger. Boligene som tilhører denne boformen skal utgjøre minimum 20 % av samtlige boenheter/seksjoner som bygges på felt H5. Disse boligene skal så langt som det er mulig etableres på bakkeplan og med enkel tilgang til fellesarealer, se pkt. 2 nedenfor. Boligene skal være tilpasset personer med ulike former for funksjonsnedsettelser. Dette innebærer at boligene som et minimum skal tilfredsstille Statens Husbank sine krav til livsløpsbolig, eventuelt strengere krav dersom forskriftskrav eller Husbankens forutsetninger for livsløpsbolig er endret i tiden frem til tidspunktet for søknad om rammetillatelse, se Veiledning livsløpsbolig fra Husbanken. Livsløpsboligene som inngår i de 20 % skal kunne erverves og bebos av alle kjøpergrupper uavhengig av funksjonsnivå. Unntak gjelder for de åtte boligene som skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne, jf. pkt. 4 nedenfor. Felles uteoppholdsareal på felt H5 skal så langt som mulig tilfredsstille NS 11005:2011 om universell utforming av uteområder, eventuelt en tilsvarende etterfølgende standard som erstatter denne standarden. Uteoppholdsarealene må inneholde fellesskapsfremmende tiltak og aktiviteter for alle aldersgrupper, og skal kunne benyttes fritt av samtlige beboere på felt H5. Som et minimum skal uteoppholdsarealene inneholde felles markterrasse utenfor fellesarealene (se pkt. 2 nedenfor), et orangeri, bocciabane, lekeplass, hvilebenker, sittegrupper med bord samt områder som er ferdig opparbeidet til urbant jordbruk/parsellhager. De ovennevnte vilkårene om livsløpsbolig og bruk av standard for utforming av uteområdene skal ikke medføre spesielle krav til utforming av parkeringsanlegg eller -plasser.
2.	**Fellesarealer med allrom og treningslokale** I ett av leilighetsbyggene skal det etableres innendørs fellesarealer som skaper møteplasser mellom beboerne på felt H5. Fellesarealet skal inneholde et allrom/møterom/selskapslokale med kjøkkenfasiliteter på minimum 60 m² BRA. Allrommet skal ha direkte og trinnløs utgang til felles uteoppholdsareal. Det skal etableres en vedlikeholdsfri markterrasse som utgjør minimum 15 m² utenfor allrommet til bruk for samtlige beboere på felt H5. Allrommet skal ha direkte tilgang til et treningslokale tilrettelagt med varierte treningsapparater og eget bad/toalett. Treningslokalet må utgjøre minimum 50 m² BRA inkl. bad/toalett. Toalettet/badet trenger ikke å inneholde dusjsone. Fellesarealene skal være universelt utformet med særlig fokus på tilgjengelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Dører inn og ut av fellesarealene, og dørene mellom rommene i disse arealene, må være tilpasset rullestolbruk. Dørene skal også ha farge som gir tydelige kontraster til veggflater. Toalettet/badet utformes i samsvar med byggteknisk forskrift (FOR 19. juni 2017 nr. 840) § 12-9 (2) eller i samsvar med nyere forskriftskrav dersom dette er gjeldende på søknadstidspunktet for rammetillatelse.

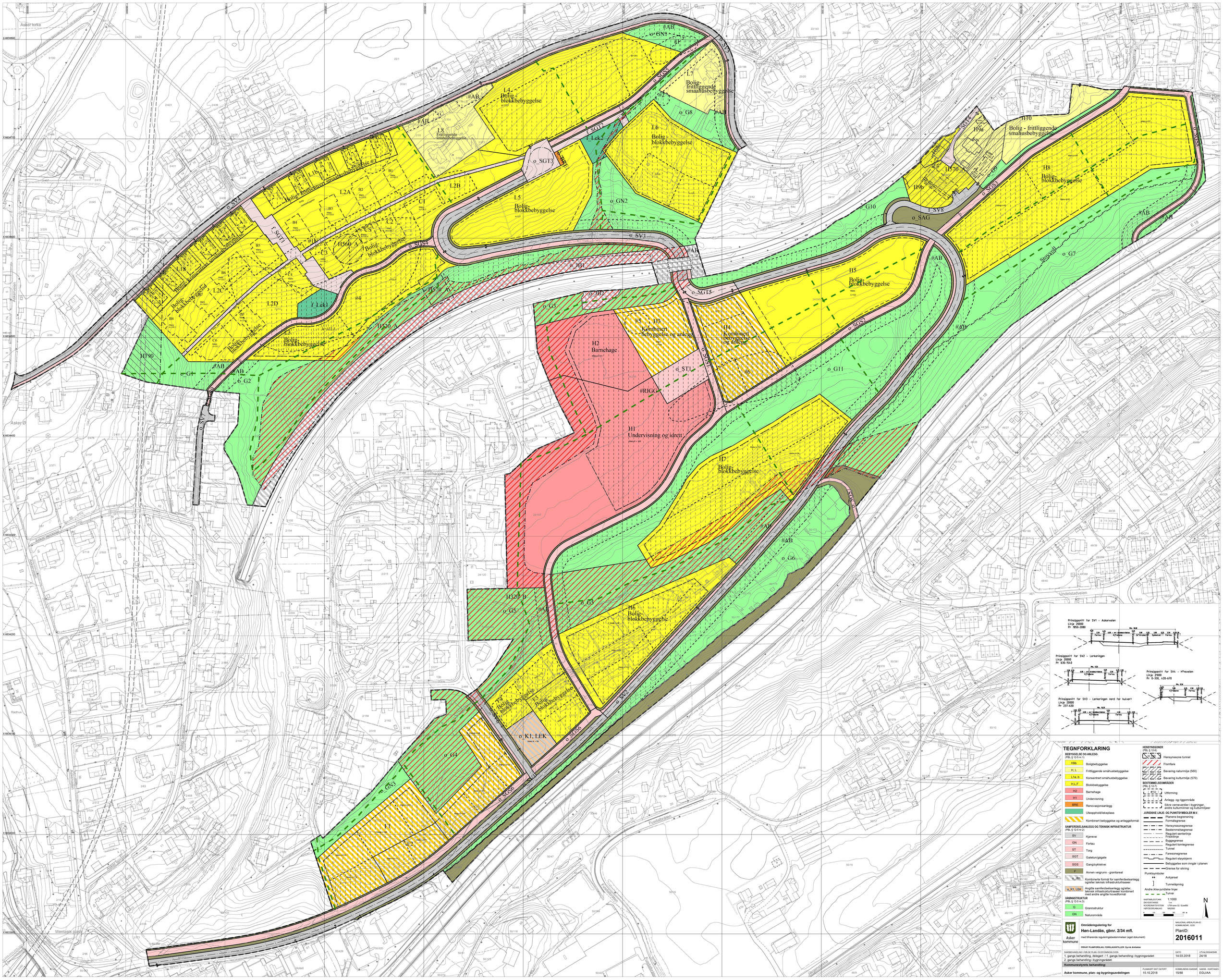
	Fellesarealene skal være tilgjengelige for samtlige boligeiere på felt H5 mot betaling av kostpris og et eventuelt administrasjonsgebyr, dvs. til en enhetspris som dekker løpende driftskostnader og administrasjon. Slike estimerte drifts- og administrasjonskostnader kan inndekkes via boligenes fellesutgifter.
3.	**Samlokaliserte boliger med felles allrom/kjøkken** Åtte boliger skal utformes som et privat «bofellesskap» med felles allrom/kjøkken på minimum 30 m² BRA. Hver av de åtte boligene skal ha sin egen adkomst. Boligene skal være samlokaliserte og inneholde alle ordinære funksjoner, men med mulighet for nedskalerte arealer til kjøkken og stue. Allrommet må utformes slik at det har spiseplass til 20 personer eller flere, og skal leveres med fullverdige kjøkkenfasiliteter. Allrommet skal være universelt utformet med særlig fokus på tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette rommet skal også ha direkte utgang til en markterrasse på minimum 15 m² som er felles for de åtte boligene. Boligene som inngår i bofellesskapet kan variere i størrelse, men inntil tre av boligene kan bygges med en minstestørrelse på 30 m² BRA. De øvrige fem boligene skal utformes slik at de oppfyller Statens Husbank sine krav til livsløpsbolig eller en strengere standard dersom husbankens krav eller forskriftskrav har endret seg i tiden frem til tidspunktet for søknad om rammetillatelse. Disse fem boligene inngår i beregningen av de 20 % som skal utgjøre nye, sosiale boformer på felt H5 (jf. pkt. 1 overfor), og skal så langt det er mulig plasseres på bakkeplan med direkte tilgang til allrommet/ kjøkkenet. De øvrige tre boligene kan etableres i etasjen over forutsatt at de har direkte adkomst til allrommet/kjøkkenet gjennom en felles, intern trappeløsning som er adskilt fra hovedtrappen for de øvrige boligene i leilighetskomplekset. Samtlige åtte boliger skal kunne erverves til markedspris og bebos av alle kjøpergrupper uavhengig av funksjonsnivå. Allrommet/kjøkkenet erverves og eies av de åtte boligeierne i bofellesskapet. Boligene som inngår i bofellesskapet kan ikke selges uten med tilhørende rett til bruk av allrommet/kjøkkenet og den utvendige markterrassen. Rettighetene til bruk av disse arealene må tinglyses på hver av de åtte private boligene. Kjøpesummen for felles inne- og uteareal fordeles forholdsmessig etter størrelsen på hver av boligene.
4.	**Boliger tilpasset for personer med nedsatt funksjonsevne** Åtte av boligene som oppføres på felt H5 skal tilrettelegges spesielt for mennesker med nedsatt funksjonsevne ut over de gjeldende tekniske forskrifter. Disse boligene må tilfredsstille krav til livsløpsbolig slik Statens Husbank til enhver tid definerer dette eller strengere krav dersom standarden eller forskriftskrav har blitt endret i tiden frem til tidspunktet for søknad om rammetillatelse. Boligene skal være mellom 40-60 m² BRA og inngår i de 20 % som skal utformes til nye, sosiale boformer, jf. pkt. 1 overfor. I tillegg til de nevnte åtte boligene skal det avsettes ytterligere én bolig på minimum 70 m² BRA som skal opparbeides som felles base for de åtte tilrettelagte boligene. Basen skal oppfylle arbeidsmiljølovens krav til heldøgns arbeidsplass og må prosjekteres i samarbeid med kommunen. De åtte boligene og basen skal etableres i ett og samme leilighetskompleks, men må ikke være samlokaliserte. Boligene og basen skal utformes slik at de oppfyller

	nødvendige krav til å kunne få tildelt investeringstilskudd fra Statens Husbank, se Husbankens veileder investeringstilskudd. Asker kommune vil søke Husbanken om tilskudd på vegne av de fremtidige beboerne. Felles base erverves av kommunen til ordinær markedspris som bolig. De øvrige åtte boligene selges direkte til mennesker med nedsatt funksjonsevne for ordinær markedspris med på forhånd tinglyste klausuler som fastsettes av kommunen. Kommunen skal ha rett til å utpeke kjøperne av disse boligene. Andre klausuler som skal tinglyses vil blant annet være kommunal forkjøpsrett ved salg av boligene og regulering av fremtidig salgspris ved annengangssalg slik at tildelt investeringstilskudd kommer neste kjøper til gode.
5.	**Bruk av lavutslippsmaterialer** I den grad det er praktisk og økonomisk gjennomførbart skal bebyggelsen på felt H5 oppføres med bærekonstruksjoner i massivtre/limtre og/eller konstruksjonsstål med høy resirkulert andel. Med samme forbehold skal ordinær betong erstattes med lavkarbonbetong ved bruk av minimum lavkarbonklasse A, men fortrinnsvis klassene Pluss eller Ekstrem. Utbygging ved bruk av de ovennevnte lavutslippsmaterialene forutsettes å være praktisk gjennomførbart så langt det er mulig å få tilgang på de nevnte materialene i markedet, samt at bruken av slike materialer ikke medfører kostnader som samlet sett blir uforholdsmessige for gjennomføring av utbyggingsprosjektet på felt H5. Eventuell manglende tilgang på ett eller flere av lavutslippsmaterialene og utbyggingsprosjektets manglende evne til å bære tilleggskostnadene for slike materialer, må dokumenteres overfor kommunen som vil kunne gi unntak fra ett eller flere vilkår knyttet til materialbruk.
6.	**Bruk av fornybar energi** I den grad det er praktisk gjennomførbart skal minst 30 % av energibruken til de ferdigstilte boligene på felt H5 være fra fornybare (ikke-fossile) energikilder. Ulike former for fornybar energi vil kunne aksepteres, herunder for eksempel grunnvarme og solceller. Bruk av fornybar energi vil bli ansett som praktisk gjennomførbart med mindre kjøper/utbygger dokumenterer at boring av brønner vil medføre stor fare for utrasing/erosjon eller lignende problemer, samt at tilgjengelige flater for solceller ikke alene vil være tilstrekkelig til å utgjøre minst 30 % av boligenes energibehov. Utbygger må i så fall sørge for at bruken av fornybar energi blir så stor som mulig sett hen til de gjeldende praktiske forhold i området. Boligene må også prosjekteres med sikte på å oppnå målsetningen om bruk av minst 30 % fornybar energi. Eventuelle utfordringer knyttet til oppfyllelsen av målet om fornybar energi forelegges kommunen for videre drøfting slik at prosjektet utformes med sikte på mest mulig bruk av slik energi.
7.	**Krav om utslippsfri anleggsplass** For utbygging av felt H5 gjelder særlige krav til utslippsfri anleggsplass ut over de vilkår som gjelder for øvrige boligfelt, jf. vedlegg 4.2 pkt. 9.5. Kjøper/utbygger skal så langt det er praktisk gjennomførbart benytte utslippsfrie anleggsmaskiner på bygge- og anleggsplassen i hele bygge- og anleggsfasen. Som et minimum skal 30 % av anleggsmaskinene være utslippsfrie, og dette vilkåret må ivaretas ved anskaffelse av entreprenør. Kravet omfatter alle typer

	anleggsmaskiner som er tilgjengelige i markedet og som benyttes i bygge- og anleggsprosjektet, men det kan innvilges unntak for kjøretøy som frakter masser eller bygningsmaterialer til og fra bygge- og anleggsplassen. Utslippsfrie anleggsmaskiner omfatter både elektriske maskiner og maskiner som går på hydrogen-/biogass. Biodiesel aksepteres ikke. Oppfyllelsen av vilkåret om utslippsfri anleggsplass skal dokumenteres løpende overfor kommunen hvert halvår gjennom hele anleggsfasen.
8.	**Tinglysing av vilkår** Kjøper av boligfeltet H5 på Høn godkjenner tilleggsvilkår i pkt. 1-7 for kjøp av dette feltet. Vilkårene skal følge dette feltet, samt eiendommer som blir utskilt fra feltet, uavhengig av fremtidige eierskifter. Tilleggsvilkårene må sikres gjennom tinglysning før kjøper kan innvilges rammetillatelse for tiltak på felt H5. Tinglyste klausuler kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra rettighetshaver Asker kommune. Kommunen vil slette heftelser som er ivaretatt og således ikke lenger aktuelle.

Vedlegg 7 – Datarom, inklusive alle svar Selger løpende har gitt på spørsmål fra Kjøper

Datarommet, inklusive spørsmål og svar, er elektronisk distribuert til partene



Asker kirke
Asker Ø
Undelstadveien
Wentzels plass
Fusdalbråten
Trollhaugen
Rådhus
Prinsippsnitt for SV1 - Askerveien
Linje 20000
Pr 1850-2080
Prinsippsnitt for SV2 - Lerkeringen
Linje 20000
Pr 630-1540
Prinsippsnitt for SV4 - H*nsveien
Linje 21000
Pr 0-330, 420-670
Prinsippsnitt for SV3 - Lerkeringen nord for kulvert
Linje 20000
Pr 237-630
TEGNFORKLARING
BEBYGGELSE OG ANLEGG
(PBL § 12-5 nr.1)
H9b Boligbebyggelse
H, L Frittliggende småhusbebyggelse
L1a, b Konsentrert småhusbebyggelse
H,L,F Blokkbebyggelse
H2 Barnehage
H1 Undervisning
BRE Renovasjonsanlegg
Utesopphold/lekeplass
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 12-5 nr.2)
SV Kjerevei
GN Fortau
ST Torg
SGT Gatetun/gågate
SGS Gang/sykkelvei
F Annen veigrunn - grøntareal
o_IB1 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
o_K1, LEK Angitte samferdselsanlegg og/eller, teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
GRØNNSTRUKTUR
(PBL § 12-5 nr.3)
G Grønnstruktur
GN Naturområde
HENSYNSSONER
(PBL § 12-6)
H1 H2 Hensynssone tunnel
Flomfare
Bevaring naturmiljø (560)
Bevaring kulturmiljø (570)
BESTEMMELSEOMRÅDER
(PBL § 12-7)
#1U Utforming
Anlegg- og riggområde
Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
JURIDISKE LINJE- OG PUNKTSYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Formålsgrense
Hensynssonegrense
Bestemmelsegrense
Regulert senterlinje
Friskilinje
Byggegrense
Regulert tomtegrense
Tunnel
Faresonegrense
Regulert støyskjerm
Bebyggelse som inngår i planen
Grense for sikring
Punktsymboler
Avkjørsel
Tunnelåpning
Andre ikke-juridiske linjer
Turvei
KARTMÅLESTOKK 1:1000
EKVIDISTANSE 1 m
KOORDINATSYSTEM UTM sone 32 / EuroRS
HØYDEGRUNNLAG NN2000
0 10 20 30 40 m
N
Asker kommune
Områderegulering for
Høn-Landås, gbnr. 2/34 mfl.
med tilhørende reguleringsbestemmelser (øget dokument)
PRIVAT PLANFORSLAG, FORSLAGSSTILLER: Dyrvik Arkitekter
NASJONAL AREALPLAN-ID:
KOMMUNENR.: 0220
PlanID:
2016011
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
1. gangs behandling, delegert / 1. gangs behandling i bygningsrådet:
2. gangs behandling i bygningsrådet:
DATO 14.03.2018
UTVALGSSAKSNR. 24/18
Kommunestyrets behandling:
Asker kommune, plan- og bygningsavdelingen
PLANKART SIST DATERT 15.10.2018
KOMMUNENS SAKSNR. 15/88
SAKSB. / KARTANSV. EGU/AA

Asker kommune

Notat til referatsak

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
23/08422-1	Elisabeth Lannem Nærby	27.04.2023

Referatsaker formannskapet 2. mai 2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

Notat til referatsak

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
22/21367-8	Lars Erik Eriksen	23.04.2023

Til: Ordfører

Fra: Kommunedirektør

Felles 110-sentral mellom Oslo kommune Asker kommune og Bærum kommune - Notat om kostnadsoversikt

1. Sammendrag

Kommunedirektøren viser til kommunestyrets behandling av sak 5/23 Felles 110-sentral mellom Oslo kommune, Asker kommune og Bærum kommune - revidert vertskommuneavtale som ble behandlet i Asker kommunestyre 31. januar 2023.

Ved behandling av saken fremkom tilleggsspørsmål som kommunedirektøren med dette ønsker å besvare.

2. Bakgrunn

I 2002 tok Asker og Bærum brannvesen IKS (ABBV) initiativ til å vurdere felles alarmsentral med sammenslåing ABBVs 110-sentral, Oslo brann- og rednings alarmsentral og Nedre Romerike brann og rednings alarmsentral. En felles 110-sentral ville i 2002 betjene 25 brannstasjoner i 17 kommuner. Sentralen ville pr 2003 dekke 886.365 innbyggere. 20.262 utrykninger ble effektuert av de tre 110-sentralene i 2002.

Som følge av vesentlige endringer i prosjektforutsetningene og sannsynlige endringer i alarmstrukturen på nasjonalt nivå og mulig felles nødnummer, potensiell fremtidig samlokalisering av operasjonssentralen for politiet (112 sentralen), ambulansetjenesten (113 sentralen) og (110 sentralen) førte ikke arbeidet fram til en felles 110-sentral for Oslo.

I 2014 tok ABBV nytt initiativ til å etablere en felles alarmsentral for Asker og Bærum og Oslo, alternativt for Asker og Bærum, Oslo og Akershus. En sammenslåing av ABBVs alarmsentral for Oslo brann- og redningsetats alarmsentral ble anslått til 11. millioner kroner i 2014.

Det omfattende arbeidet som ble gjort i 2002-2003 og i 2014-2015 dannet et svært godt grunnlag for etableringen av felles 110-sentral med Oslo brann- og redning, som en konsekvens av nærpolitireformen samt et pålegg fra Direktoratet for brann og eksplosjonsvern (DSB) om etablering av felles alarmsentral. ABBV var godt forberedt på sammenslåingen og tilsatte ikke fast i ledige stillinger i 110-sentralen, men opprettet tidsbegrensede utviklingsstillinger i 110-sentralen som ble bemannet av personer fra beredskapsavdelingen. Sammenslåingen medførte ingen overtallighet i alarmsentralen og en god bemanningsdekning av personer fra både ABBV og OBRE i den felles etablerte 110-sentralen som ble lokalisert på Lysaker og gikk i drift fra mars 2017.

Til spørsmålet om å vise hvordan kostnadsutviklingen for 110-tjenesten har utviklet seg for Asker kommune siden 2016:

Det er ikke utarbeidet en kostnadsoversikt for Asker kommune alene, men for ABBVs/ABBRs vedkommende etter at 110-sentralen ble etablert. Årsaken til dette er blant annet forskjellig kostnadsfordeling etter kommunesammenslåingen med Asker kommune, Hurum kommune og Røyken kommune, samt virksomhetsoverdragelsen av Hurum brannvesen og Røyken brann- og redning til Asker og Bærum brannvesen IKS. En kostnadsoversikt for 110-sentralen for ABBVs/ABBRs vedkommende gir en dekkende oversikt over kostnadsutviklingen.

Alarmsentralen gikk i drift i mars 2017.

ABBRs andel av kostnader til drift av felles 110-sentral:
2017: 11.2 millioner (nærmere 10 måneders drift)
2018: 14.5 millioner
2019: 15.1 millioner
2020: 16.5 millioner
2021: 16.2 millioner
2022: 14.9 millioner

Administrasjonen i ABBR uttrykker at etableringen av felles 110-sentral med Oslo brann- og redningsetat har hatt en betydelig kostnadsreduserende effekt, sett i forhold til om ABBRs hadde opprettholdt en egen og selvstendig 110-sentral. Etableringen av felles 110-sentral med OBRE resulterte i færre antall ansatte sett i forhold til to selvstendige 110-sentraler, reduksjon i samlet arealbehov for drift, reduserte lisenskostnader, reduserte innkjøps- og driftskostnader til teknisk utstyr, færre operatørplasser, reduserte investeringskostnader i nytt oppdrags- og alarm alarmbehandlingsutstyr mv. Ifølge vertskommuneavtalen som gjaldt fram til 1. januar 2022 betalte ABBR og OBRE et likt grunnbeløp/bunnfradrag på kroner 7.8 millioner, før kostnadsfordeling etter innbyggerantallet og antall alarmkunder. I henhold til vertkommuneavtalen, opphørte grunnbeløpsberegningen/bunnfradraget fra 1. januar 2022, hvor kostnadsfordelingen ble etter innbyggerantall og antall alarmkunder. Dette er årsaken til at ABBRs kostnader ble redusert i 2022, sett i forhold til tidligere

år og økt innbyggertall etter kommunesammenslåingen med Asker kommune, Hurum kommune og Røyken kommune.

I 2021 påløp det ekstraordinære kostnader i 110-sentralen relatert til nytt oppdragshåndteringsverktøy, som beløp seg til 2.8 millioner for ABBR andels vedkommende. I 2022 påløp det ekstraordinære kostnader i 110-sentralen til ny infrastruktur og drift av Nasjonalt kommunesamarbeid for 110 sentralene, som beløp seg til 2.9 millioner kroner for ABBRs andels vedkommende.

Dersom ABBR hadde opprettholdt en selvstendig 110-sentral, ville dette medført betydelig høyere kostnader i forbindelse med etableringen av nytt oppdragshåndteringsverktøy i 110-sentralen, nytt alarmbehandlingsutstyr, kostnader i forbindelse med ny infrastruktur og drift av Nasjonalt kommunesamarbeid for 110 sentralene.

Til spørsmålet om det er oppnådd effektiviseringer slik det ble skissert i saksunderlag i 2016:

Administrasjonen i ABBR har uttalt at deres vurdering er at effektiviseringene som ble skissert i saksgrunnlaget i 2016 er oppnådd. De årlige økonomiske besparelsene anslås til ca. 6. millioner kroner per år for ABBRs vedkommende, samt med en fremtidig økt årlig besparelse. Dette vurdert i forhold til om ABBR hadde opprettholdt en egen selvstendig 110-sentral.

I tillegg til de økonomiske gevinstene vil ABBR fremheve at den etablerte 110-sentralen med OBRE har bedre kapasitet til å håndtere flere sammenfallende hendelser, har bidratt til et større faglig miljø og kompetanseutvikling for de som tjenestegjør i 110-sentralen, samt gjort 110-sentralen i stand til raskt å øke bemanningen ved behov. 110-sentralen er også mer robust i forhold til tekniske utfordringer og nøddrift, teknisk og IKT relatert kompetanse med videre, sett i forhold til da ABBV hadde egen 110-sentral.

Til spørsmålet om de beredskapsmessige konsekvensene:

De beredskapsmessige konsekvensene har ifølge ABBR vært udelt positive. Representant fra 110-sentralen deltar på daglig digitalt morgenmøte med påtroppende og avtroppende brigadeledere og utrykningsledere på alle ABBRs heltid brannstasjoner. Morgenmøtene gir verdifull informasjon om beredskapssituasjonen, bemanningssituasjonen, status vedrørende beredskapskjøretøy, brann- og redningsbåter, arrangement som krever beredskapsmessig oppmerksomhet mv.

Digitale verktøy og programmer gir 110-sentralen svært god oversikt over beredskapskjøretøyenes plassering. Dette medfører at nærmeste enhet(er) blir dirigert til et innsatssted. Felles alarmsentral har også ført til bedre ressursutnyttelse og bistand, samt styrket samarbeidet mellom ABBR og OBRE. 110-sentralens oversikt, medfører også at beredskapsressurser i ABBR og OBRE «sideforflyttes» ved behov for å opprettholde beredskap ved pågående innsatser i ett distrikt. Dette

ble blant annet gjort ved den omfattende og tidkrevende innsatsen ved brannen på Festningen restaurant lørdag 4. februar, hvor ABBR bisto i innsatsen og med opprettholdelse av beredskapen i Oslo.

Til spørsmålet om servicemessige konsekvenser:

Blant de forutsatte konsekvensene av sammenslåingen var økt kapasitet til å håndtere flere sammenfallende hendelser i samme distrikt, Asker og Bærum eller Oslo. Felles 110-sentral medførte flere personer i arbeid i samme sentral som ga bedre kapasitet til å håndtere sammenfallende hendelser, effektuere innkomne alarmer, nødtelefoner, besvare inngående telefoner mv. De servicemessige konsekvensene har følgelig vært positive og i henhold til forventningene.

Til spørsmålet om bedre ressursbruk:

Administrasjonen i ABBR uttrykker at etableringen av felles 110-sentral har vært og er et viktig incitament for videreutvikling av samarbeidet og samhandlingen mellom ABBR og OBRE. Det har medført bedre ressursutnyttelse ved at ABBR og OBRE i større grad vurderer kostbare anskaffelser av beredskapskjøretøy og materiell i forhold til gjensidig behov. ABBR har blant annet en brannlift (høyderedskap) som har lenger rekkevidde enn OBRE sine høyderedskap. ABBR har mer utstyr til hendelser utenfor vei (snøscooter, UTVer), enn OBRE og bistår ved slike hendelser i deres distrikt. OBRE har på den annen side tjenestefunksjoner som ABBR ikke har som dykkertjeneste, stor og kraftig brannslukningsrobot/vifte (LUF-60) mv.

Etableringen av felles 110-sentral har ført til en bedre samlet ressursoversikt og felles utnyttelse av de ressursene som ABBR og OBRE besitter.

3. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren legger til grunn at etableringen av felles 110-sentral med Oslo brann- og redningsetat har gitt de forventede økonomiske besparelser og gevinstrealisering, bedre kapasitet til å håndtere flere sammenfallende hendelser, større faglig miljø, bedre robusthet i forhold til bemanning, bedre kapasitet og kompetanse til å løse tekniske utfordringer og nøddrift, bedre beredskap og ressursutnyttelse i ABBR og OBRE, bedre service og kapasitet til å besvare nødtelefoner, innkomne alarmer og telefonhenvendelser.

Kommunedirektøren vil samtidig takke administrasjonen i ABBR for gode innspill og saksbakgrunn i forbindelse med utarbeidelse av notatet.

Lars Bjerke
Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

Notat

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
22/19298-4	Lars Erik Eriksen	23.04.2023

Til: Ordfører

Fra: Kommunedirektør

Asker kommunes eierskapsmelding - del II

1. Sammendrag

Kommunestyret vedtok i sak 93/20 Asker kommunes eierskapsmelding – del I og del II – som danner grunnlaget for kommunens eierskap i selskaper, samt prinsipper for eierskapet. Eiermeldingen oppfyller kommunelovens kapittel 26 eierstyring.
I henhold til kommunelovens §26 skal kommunen minst én gang i valgperioden utarbeide en eierskapsmelding som skal vedtas av kommunestyret.

Asker kommune har oppfylt lovens krav til eierskapsmelding i valgperioden.

2. Bakgrunn

Kommunedirektøren har orientert formannskapet om kommunens ulike eierskap i selskaper og samarbeid gjennom valgperioden ved redaksjonelle oppdateringer av eierskapsmelding del II. Det vises her til formannskapets sak 195/21 samt formannskapets sak 3/23.

Eierskap i de ulike selskapene er en dynamisk prosess, hvor ulik selskapsinformasjon endres fortløpende; så som innvalgte styremedlemmer, daglig leder og økonomisk informasjon. Brønnøysundregisterne er kilden og dataansvarlig for å lagre og behandle endringer av ulike selskaper og sammenslutninger.

Administrasjonen har over tid sett på ulike it-verktøy for å kunne holde informasjonen vedlike. Per i dag finnes det kun ett dataprogram på markedet fra selskapet Stratsys, som har en investeringskostnad på ca. 120 000,- samt en årlig lisens på ca. 20 000,-. Denne løsningen kan publisere nettsider samt eierskapsmelding, hvor data hentes automatisk inn fra ulike databaser; herunder også fra Brønnøysundregisterne. Leverandøren Framsikt har signalisert å ville utvikle liknende løsning i løpet av de nærmeste årene.

Administrasjonen har ut i fra kostnadsbildet valgt å oppdatere informasjon manuelt og orientere om de ulike eierskap én gang per år. Siden det foregår stadige endringer i datagrunnlaget, vil administrasjonen utarbeide en redaksjonell oppdatering med datagrunnlag per 30.06.2023 som vil bli fremlagt som sak til orientering til formannskapet i september 2023.

3. Kommunedirektørens vurdering
Kommunedirektøren legger til grunn at kommunelovens krav i henhold til utarbeidelse av eierskapsmelding er oppfylt.

Videre vil kommunedirektøren legge frem sak om eierskapsmelding del II til formannskapet i september 2023 basert på den informasjon som er tilgjengelig i Brønnøysundregisteret per 30.06.2023; som viser de selskaper hvor Asker kommune har et eierskap.

Lars Bjerke
Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

Notat til referatsak

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
23/03641-1	Elise Hatlø	26.04.2023

Til: Ordfører

Fra: Kommunedirektør

Rutiner for gjennomføring av offisielt program på 17. mai i Asker

Rutiner for det offisielle 17. mai-programmet i Asker

Bakgrunn:
Siden sammenslåingen av Asker kommune i 2020 har 17. mai blitt gjennomført på denne måten:

- Det offisielle 17. mai-programmet i Asker består av barnetog på Skaugum, kransenedleggelser ved fire steder i Asker og et arrangement på Bakerløkka i Asker Sentrum.
- 17. mai-komiteen og arbeidsgruppen planlegger og gjennomfører disse arrangementene.
- 17. mai komiteen består av to politikere – leder og nestleder og ordfører.
- Arbeidsgruppen består av interne og eksterne aktører.

Dette notatet ber om tilslutning til at det offisielle 17. mai-programmet i Asker skal gjennomføres som beskrevet nedenfor.

Sammensetning av 17. mai-arbeidsgruppen:
Interne aktører fra kommunen:

- Prosjektleder/koordinator
- Politisk sekretariat – økonomiansvarlig
- Innbyggertorg i Asker – ansvar for kjøretillatelser, billetter og blomsterbarn
- Kommunikasjonsavdelingen – ansvar for nettside og kommunikasjon i sosiale og trykte medier

- Asker drift – ansvar for stengte veier, søppelhåndtering, klipping av gress, beplantning og andre oppgaver.
- Kulturliv - Designer program. Teknikere bistår med teknikk på de store offisielle arrangementene. Produsent setter opp programmet på Bakerløkka.

Eksterne aktører:

- Røde Kors
- Politi
- Asker Musikkorps
- Asker Kulturråd
- Asker Musikkråd
- Representanter fra slottet

Oppnevning av 17. mai komiteen
Ordføreren oppnevner nestleder i 17. mai-komiteen. Det går på rundgang hvilke partier som blir spurt om dette. Ordfører utnevner politikere til arrangementer/oppgaver der ordfører ikke kan delta, dette går også på rundgang.

Det skal avholdes oppstartsmøte for 17. mai-komiteen, hvor politikere og arbeidsgruppen deltar for å gå gjennom kjøreplaner og avklare om alt skal gjøres som det pleier eller om det er endringer fra året før.

Skolene
Alle skoler i Asker blir forespurt om de vil delta i barnetoget, svar gis via skjema og det oppføres her om skolen har korps som skal gå med skolen. Skoler og korps som har jubileum får gå foran i toget.
Det er prosjektleder som informerer skolene og sender ut oppstillingskart, kart over bussenes kjøreruter og bussenes parkering, samt gårute i sentrum.

Skolearrangementene er skolenes eget ansvar og det gis ikke tilskudd til disse. Program for skolearrangementene sendes inn til nettredaksjonen i kommunen og legges ut på kommunens nettside.

Blomsterbarn
Det skal spørres en gutt og en jente i 2. klasse med fødselsdag 17. mai eller dato nær for å være blomsterbarn. Blomsterbarna gir blomster til Kronprinsparet 17. mai, på Skaugum som en hilsen og takk fra kommunen.

Kransenedleggelser
Det foregår kransenedleggelser med taler og musikk på disse fire plassene i Asker.

- Minnestøtten ved Asker kirke
- Kongestatuen på torget i Asker sentrum
- Bautaen over falne etter 2. verdenskrig ved Hurum kirke

- Bautaen over falne etter 2. verdenskrig ved Røyken kirke

Det skal forespørres kor og korps i Asker om de vil delta på disse arrangementene.

Skaugum
Barnetoget avholdes på og rundt Skaugum, med rute ned til Asker sentrum. Alle barn bosatt i Asker kommune er velkomne til å delta. Antallet deltakere er begrenset til rundt 100 busser med skolebarn og korps, som er den maksimale kapasiteten med hensyn til tid det tar å fullføre ruten rundt Skaugum og tilgjengelig parkeringsplass for bussene i området. I tilfelle av en økning i antall påmeldinger, vil det bli nødvendig å begrense antallet trinn som kan delta i toget.

Billetter til Skaugum
Asker kommunes innbyggere kan oppleve barnetoget på 17. mai inne fra borggården på Skaugum.
500 adgangsbilletter legges ut i kulturhusets billettsystem. Dette markedsføres i media og i kommunens egne kanaler. 60 billetter holdes av til de som ikke kan få til dette selv digitalt, de kan få hjelp av Asker innbyggertorg. Asker innbyggertorg deler også ut kjøretillatelser med mulighet for å parkere på Skaugum, til de som er bevegelseshemmede maks 80 stk.

Programmet
Det opprettes en landingsside for 17. mai i Asker på kommunens nettside. Her legges all relevant informasjon. 17. mai-programmet trykkes i 2000 eks. og legges ut på innbyggertorgene og i Asker kulturhus.

Salutt
Det bestilles hvert år en fagperson som kan gjennomføre salutten på Skaugum til kl. 07.00.

Tegnekonkurransen
Alle barneskoler i Asker blir hvert år invitert til å levere inn bidrag til tegnekonkurransen om å lage illustrasjonen til 17. mai programmet. Vinneren av tegnekonkurransen velges ut av juryen (ordfører og politikere). Vinneren får sin tegning innrammet og gitt av ordføreren på 17. mai.
Et utvalg av de innsendte tegningene skal stilles ut i vestibylen i Asker kulturhus.

Økonomi
Det er kommunen ved ordførers sekretariat som har budsjettet for det offisielle 17. mai programmet i Asker. Herunder: Busstransport for alle skoleelever.
Alle offisielle arrangementer – Teknikk, kranser, blomster mm.
Markedsføring – Program, innrammet vinnertegning, utstilling i Asker kulturhus mm.
Organisasjoner og andre som har deltatt i forbindelse med 17. mai skal motta honorarer.
Sem Bruk, Takeda og eventuelt andre skal motta blomstertakk.

I etterkant av 17. mai
Evalueringsskjema sendes alle aktører rett etter 17. mai, et evalueringsmøte skal holdes med alle involverte i slutten av juni.

Konklusjon
Basert på dette notatet om rutinene for det offisielle 17. mai-programmet i Asker, kan det konkluderes med at det er et godt organisert arrangement med klare ansvarsområder for både interne og eksterne aktører. Det er en tydelig plan for sammensetning av 17. mai-komiteen og arbeidsgruppen og hvordan dette velges. Gjennomføringen av disse arrangementene er dynamisk, og det vil kunne komme enkelte administrative endringer ved behov.

Dokumentet er elektronisk godkjent.

THE KEY LEVERS TO TRANSITION TOWARDS A CIRCULAR ECONOMY

Now that we have explored the different types of materials that enter the economy every year, we can begin to see where the different principles of circular economy can be applied in our socioeconomic metabolism: we can design **stocks** like buildings, infrastructure, machinery and vehicles to be rich resource mines for the future, and design manufactured goods and consumables to be **cycled** and made **regenerative**. Furthermore, the focus must also centre on getting more value out of **fewer** materials. Achieving the aims of a circular economy—minimising material use, regenerating the Earth and preventing material losses—can be done through four key strategies, based on the work of Bocken et al. (2016):

1. **NARROW:** USE LESS

Narrow strategies reduce material and energy use. Currently, material use is highly inefficient and ineffective; we can deliver similar social outcomes by using much less and phasing out fossil fuels, for example. This doesn't mean being worse off, but rather focussing on using materials efficiently: think in terms of riding a bike instead of driving a car, eating less meat and living in a space that suits your needs. Using less is a core tenet of the circular economy—yet currently, the threshold for sustainable consumption, 8 tonnes per person,[28] is being surpassed by 1.5 times.

2. **SLOW:** USE LONGER

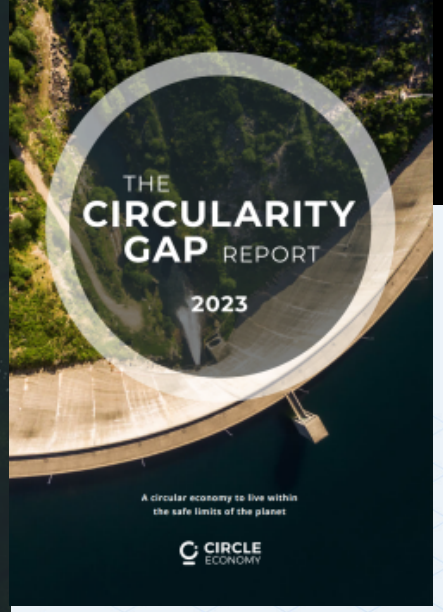
Slow strategies aim to keep materials in use for as long as possible, for example through design for durability and repairability. A more circular economy is also a slower one: materials, components and products—and even buildings and infrastructure—that we lock in **stocks** are made to last. This will lower material demand in the long run, in essence also serving to *narrow* resource flows.

3. **REGENERATE:** MAKE CLEAN

Regenerate strategies phase out hazardous or toxic materials and processes, and substitute them with regenerative biomass resources. A circular economy aims to mimic natural cycles—by shifting to more regenerative farming practices, for example—while also maximising the share of circular biomass that enters the economy.[29] Regeneration can happen both at the systems level (by designing regenerative processes) as well as at the product level (by switching synthetic to organic fertilisers, for example).

4. **CYCLE:** USE AGAIN

Cycle strategies aim to cycle and reuse materials at their highest value: they maximise the volume of secondary materials re-entering the economy, ultimately minimising the need for virgin material inputs and therefore also *narrowing* flows. Of course, virgin materials will always be needed to a degree: all materials degrade and can't be cycled infinitely, use energy, and require blending with virgin materials to maintain strength and functionality.



Sirkulærandel (globalt): 7

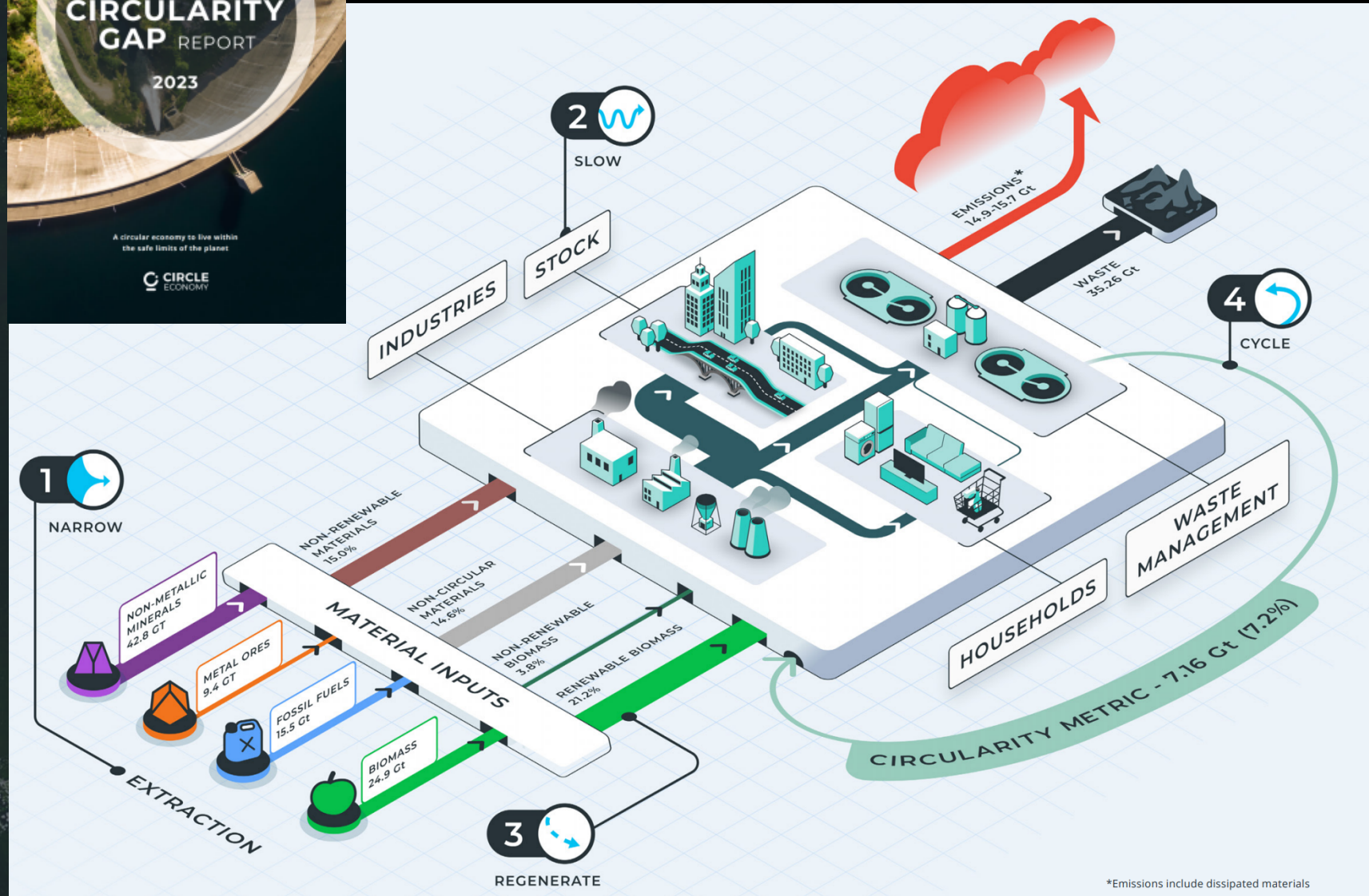


Figure one illustrates how key materials flow into different parts of the economy—including additions to stock and waste—and highlights where circular strategies (narrow, slow, regenerate and cycle) may be most appropriate.

www.circularity-gap.world

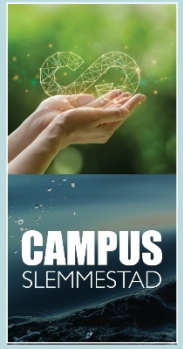
Arendalsuka 2022:

«Sirkulære løsninger i det offentlige: Hvordan kan næringslivet bidra?»

(DFØ – Direktoratet for forvaltning og økonomistyring)

Jan Christian Vestre:

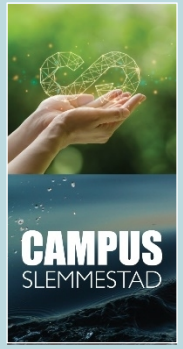
- Norges sirkulærøkonomi utgjør kun 2,5 %
- Vi skal bruke offentlig innkjøpsmakt for å fremme sirkulærøkonomien
- Handlingsplan for sirkulærøkonomi skal utarbeides (2022/2023)
- **Vi skal bli best i verden på sirkulærøkonomi i offentlige anskaffelser!**



Oppdraget

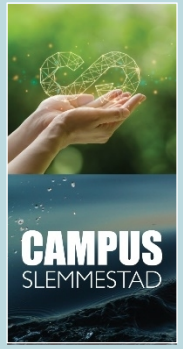
- For å styrke tilstedeværelsen av relevante akademiske institusjoner, skal Asker kommune sammen med akademia og relevante kompetansemiljøer, skissere hvordan etablering av en **campus innen bærekraft og sirkulærøkonomi kan realiseres**
- Miljøutfordringen i Oslofjorden, stedbundet næringsliv med med sin forretningsstrategi knyttet til bærekraft og sirkulærøkonomi, utbyggerkompetanse med finansielle muskler samt lokal politisk vilje til å ta en posisjon i løpet av de kommende 5-6 år utgjør, et godt utgangspunkt for å lykkes
- Gjennom dialog med relevante private og offentlige miljøer, overordnede økonomiske vurderinger samt dialog med utbygger, skal vi utarbeide et forprosjekt til bruk som beslutningsgrunnlag for eventuell videre satsing på prosjektet

Denne forstudien er ikke basert på vitenskapelige metoder. Vi har benyttet dybdeintervjuer, innhenting av informasjon fra åpne kilder samt digital datainnhenting.



Hypoteser

- Næringslivet og offentlig sektor etterspør bredere og høyere kompetanse innenfor bærekraft og sirkulærøkonomi
- Studenter opplever Slemmestad som et attraktivt studiested
- Slemmestad har, på grunn av sin beliggenhet, fortrinn i konkurranse med alternative studiesteder innenfor bærekraft og sirkulærøkonomi
- Veletablerte utdannings- og forskningsinstitusjoner er positive til et forpliktende samarbeid med en campus på Slemmestad
- Større næringsvirksomheter, også utenfor det lokale næringsliv, vil samarbeide med en campus på Slemmestad
- Offentlige finansieringsordninger er tilgjengelig for studenter ved en campus på Slemmestad
- En campus på Slemmestad vil ha positive ringvirkninger for lokalt næringsliv i Asker
- Miljøutfordringene i Oslofjorden er relevante for en campus rettet mot bærekraft og sirkulærøkonomi
- En campus på Slemmestad bidrar til å gjøre «Kystbyen Slemmestad» til et mer attraktivt sted



Digital datainnhenting i desember 2022 blant bedrifter i Asker.

44 respondenter:

36 % småbedrifter (1-5 ansatte)

25 % mellomstore/ store bedrifter

11 % organisasjon eller forening

20 % offentlige virksomheter

7 % annet

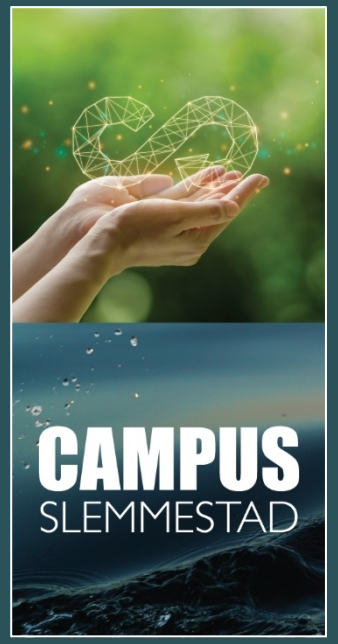
Påstander testet på virksomheter i Asker

- Satsing på sirkulærøkonomi og bærekraft styrker vårt **omdømme** i samfunnet (89 %)
- Satsing på sirkulærøkonomi og bærekraft gir oss **nye forretningsmuligheter** (84 %)
- Satsing på sirkulærøkonomi og bærekraft gjør oss **mer attraktive som arbeidsgiver** (73 %)

- Satsing på sirkulærøkonomi og bærekraft gir oss bedre tilgang på finansiering (39 %)
- Vi hadde satset mer på bærekraft og sirkulærøkonomi dersom det var flere insentiver (27 %)

- Satsing på bærekraft eller sirkulærøkonomi vi gi oss høyere kostnader (16 %)

- Satsing på bærekraft eller sirkulærøkonomi har liten eller ingen betydning for vår virksomhet (5 %)



Næringslivet og offentlig sektor etterspør bredere og høyere kompetanse innenfor bærekraft og sirkulærøkonomi

Er sirkulærøkonomi/bærekraft viktig for virksomhetens drift og utviklingsmuligheter?

Digital datainnhenting i desember 2022 blant bedrifter i Asker.

44 respondenter:

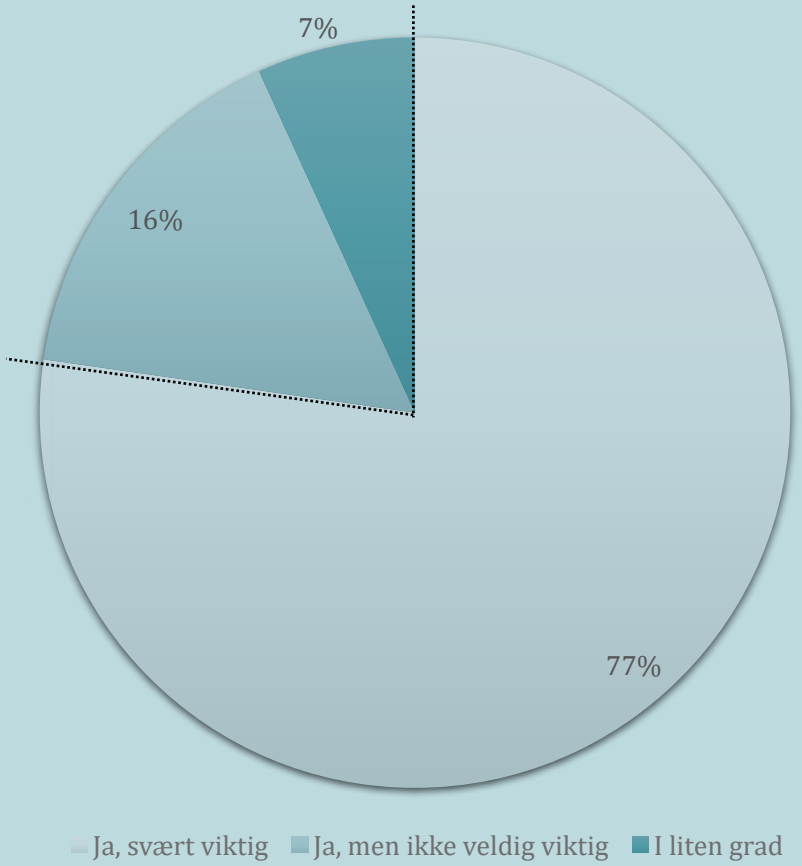
36 % småbedrifter (1-5 ansatte)

25 % mellomstore/ store bedrifter

11 % organisasjon eller forening

20 % offentlige virksomheter

7 % annet



77 % av virksomhetene i Asker svarer at sirkulærøkonomi og/eller bærekraft er svært viktig for deres drift og utvikling.

Har din virksomhet noe samarbeid med akademiske miljøer/forskningsmiljøer?

Digital datainnhenting i desember 2022 blant bedrifter i Asker.

44 respondenter:

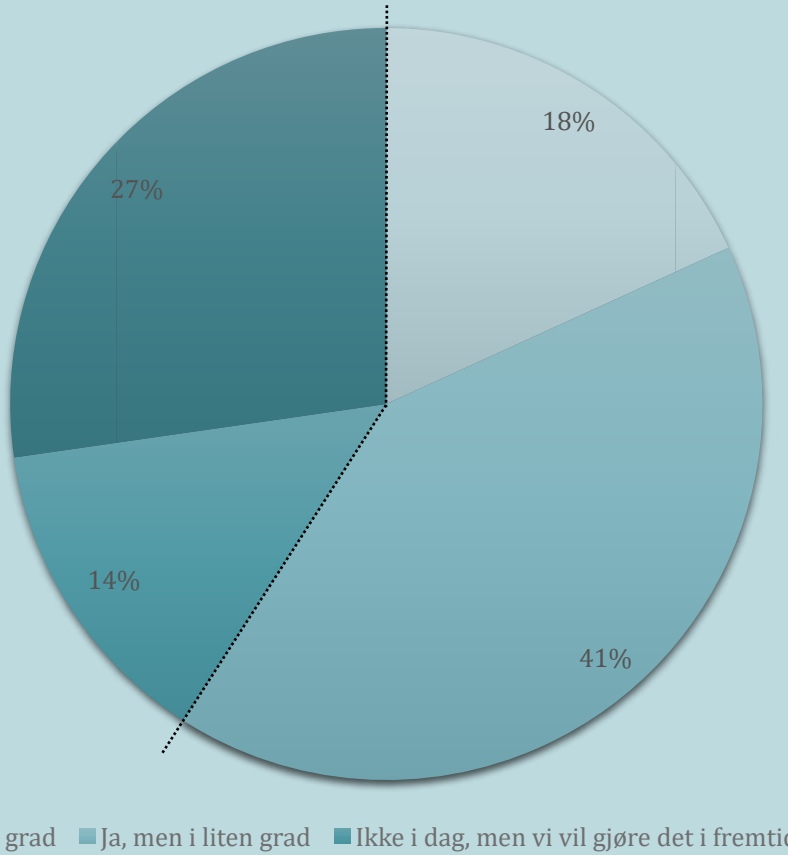
36 % småbedrifter (1-5 ansatte)

25 % mellomstore/ store bedrifter

11 % organisasjon eller forening

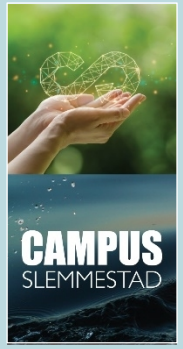
20 % offentlige virksomheter

7 % annet



59 % av virksomhetene har et samarbeid med akademiske miljøer/forskningsmiljøer i dag, men de fleste (41 %) svarer at de har det «i mindre grad».

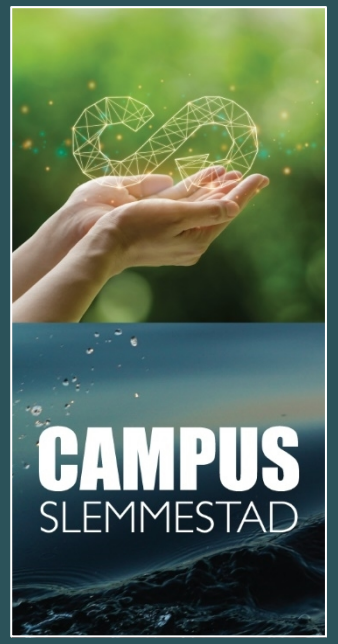
Kun 18 % sier de samarbeider med akademiske miljøer i stor grad.



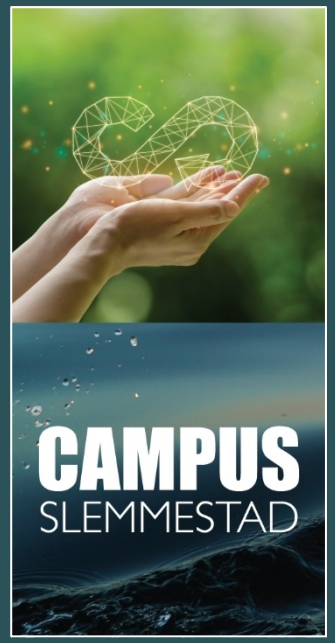
«Næringslivet og offentlig sektor etterspør bredere og høyere kompetanse innenfor bærekraft og sirkulærøkonomi.»

- Kompetansen som flest etterspør er knyttet til forretningsutvikling.
  - Hvordan skape lønnsomme verdikjeder og virksomheter basert på sirkulærøkonomiens muligheter?
- Akademia understreker viktigheten av tverrfaglig samarbeid med sirkulærøkonomi og bærekraft.
  - For å lykkes må et godt team inkludere fagområder som finans, digitalisering, juss o.s.v. sammen med for eksempel marinbiologer eller lignende.
- Det er sterk vekst i etterspørselen etter ulike studieopplegg knyttet til sirkulærøkonomi.
  - Næringslivspartnere til akademia etterspør flere og bredere tilbud.
  - Antall masteroppgaver knyttet til miljøsituasjonen i Oslofjorden begrenses av tilgangen på veiledere.
- Akademia selv forteller at de har lite tilgang på godt utstyr for forskning rettet mot miljøtilstanden i Oslofjorden.
  - Campus Slemmestad bør ha ambisjoner om teknisk standard på høyt nasjonalt nivå når man planlegger eventuelle laboratorier, utstyr for prøvetaking etc.

Bredere og høyere kompetanse er etterspurt. Campus Slemmestad bør velge konkrete fagområder. *Oslofjorden*, *vann og avløp* og *forretningsutvikling* kan som eksempel være aktuelle fokusområder for Campus Slemmestad.



Miljøutfordringene i Oslofjorden er relevante for en campus rettet mot bærekraft og sirkulærøkonomi



Kilde: Utdrag fra intervju med biolog fra NMBU i forbindelse med forprosjektet for Campus Slemmestad

Det å være fysisk i nærheten av fjorden har stor verdi. UIO bruker Lysakerkaia, men der er det ingen fasiliteter. Vi trenger infrastruktur som båter med grabber og kraftblokker, laboratorier der man kan jobbe med bunnsedimenter og gjøre enkle eksperimenter. Hva skjer? Vi trenger forsøksfasiliteter! Det er ikke noe slikt innenfor Drøbaksterskelen i dag. Det tømmes ut fra VEAS. Å jobbe i slike gradienter* vil være veldig veldig bra.

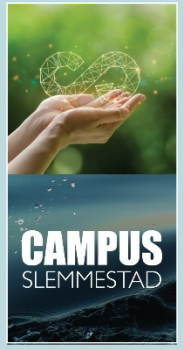
*) Gradvis forandring i miljøfaktorene i et geografisk område

Oslofjorden

Indre Oslofjord er underovervåket både med tanke på fisk og sedimenter.

Hvilke deler av miljøet har konsekvenser for fisken? Vi er sjokkert over hvor lite vi vet om bunnforholdene i fjorden.

Når vi ser på verdien av fritidsfiske, er det ikke kjøttverdien som betyr noe. Verdien av fritidsfiske i Oslofjorden er over 1 milliard kroner i reiseliv, båter, drivstoff, fiskeutstyr o.s.v. 130.000 mennesker fisker minst en dag i Oslofjorden per år!



Er du bekymret for miljøtilstanden i Oslofjorden?

Digital datainnhenting i desember 2022 blant bedrifter i Asker.

44 respondenter:

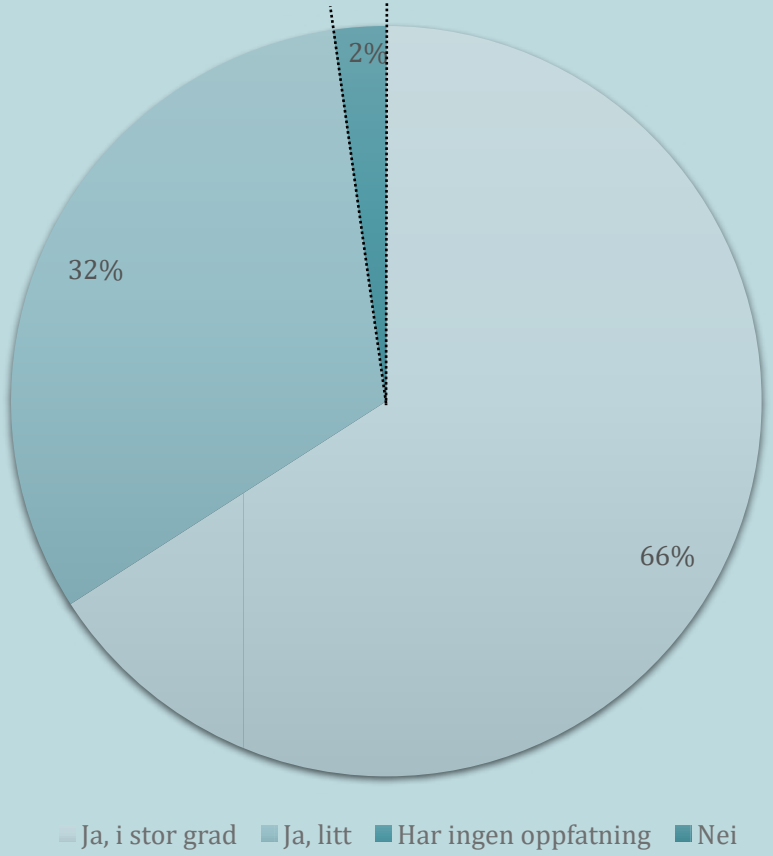
36 % småbedrifter (1-5 ansatte)

25 % mellomstore/ store bedrifter

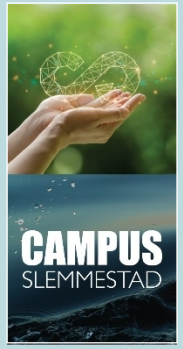
11 % organisasjon eller forening

20 % offentlige virksomheter

7 % annet



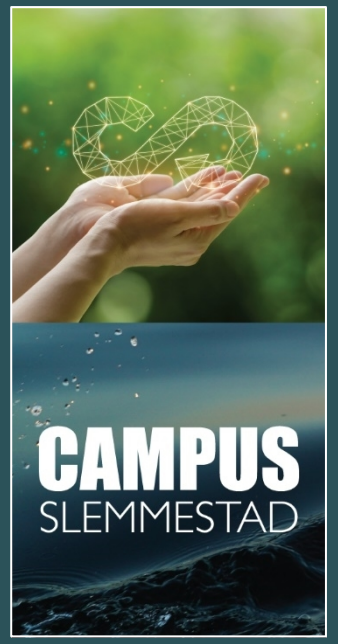
98 % av virksomhetene svarer at de er bekymret for miljøtilstanden i Oslofjorden. 66 % svarer at de «i stor grad» er bekymret.



«Miljøutfordringene i Oslofjorden er relevant for en campus rettet mot bærekraft og sirkulærøkonomi.»

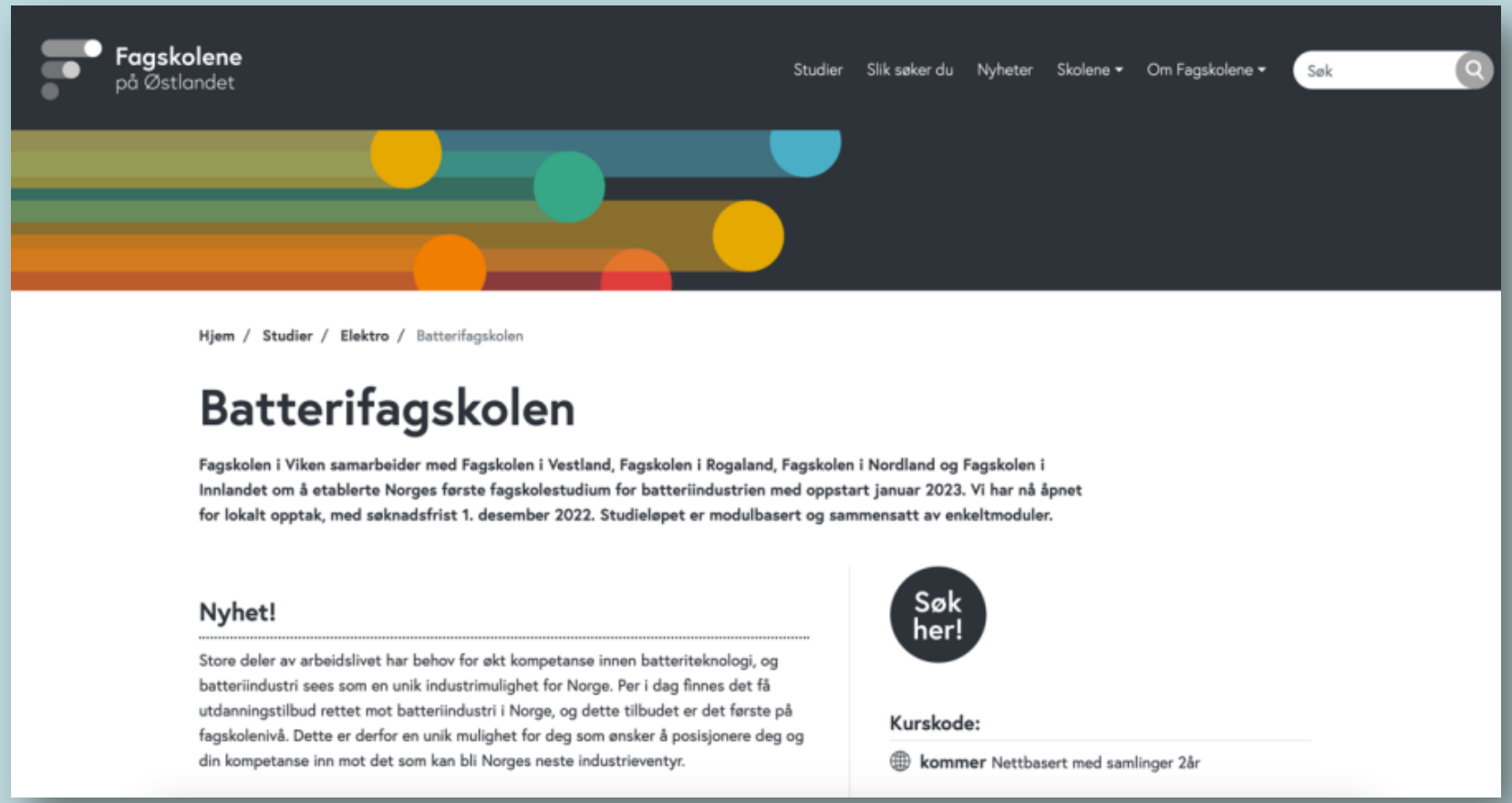
- Miljøutfordringene i Oslofjorden som hovedmotivasjon for Campus Slemmestad, er nok det tydeligste funnet i forprosjektet.
  - Det er bred og unison bekymring for miljøtilstanden i Oslofjorden og akademia forteller at det er store hull i kunnskapen og forskningsinnsatsen på dette området.
- VEAS har en sterk posisjon i spørsmål knyttet til miljøsituasjonen i Oslofjorden.
  - Et tydelig samarbeid mellom Campus Slemmestad og VEAS vil i seg selv skape interesse både hos akademia, næringslivet og offentlige virksomheter.
- Slemmestads tydeligste geografiske fortrinn er også knyttet til beliggenheten ved Oslofjorden.
  - Dette fremheves spesielt av akademia som ønsker mer forskning på området og ser stor verdi av å gjøre det tett på utslippspunktene til VEAS.
- Samtidig som de aller fleste er bekymret for miljøtilstanden i Oslofjorden, er det vanskelig å sette en «kommersiell verdi» på en ren Oslofjord.
  - Dette kan i seg selv være en motivasjon til å knytte miljøsituasjonen i Oslofjorden tydelig sammen med noe av motivasjonen bak Campus Slemmestad – hvordan øker vi innsatsen for en ren Oslofjord når det ikke er en tradisjonell «lønnsomhet» som driver initiativene?

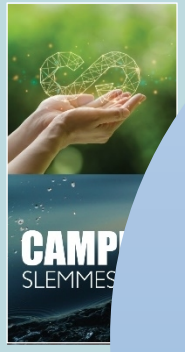
Miljøutfordringene i Oslofjorden er svært relevant for Campus Slemmestad og vil også være viktig når man skal søke finansieringskilder til planlegging og utvikling.



Mulig organisering av campus

Fagskole til inspirasjon:



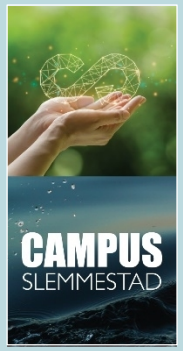


En møteplass for bedrifter, fagfolk, fagskolestudenter, lærlinger, elever og ungdomsskoleelever.

Avansert teknologi, 1500 kvadratmeter med utstyr for over 110 millioner kroner.

Eksempel: Fagskolen Innlandet

- Norges største fagskole med over 1700 studenter - om lag 300 heltidsstudenter og antallet er fallende
- Stadig flere studenter velger kombinasjonen jobb og studier. Nett- og modulbaserte studier er i stor utvikling, og stadig flere arbeidsgivere tilrettelegger for dette
- **I samarbeid med NCE Manufacturing og SINTEF Manufacturing har Fagskolen Innlandet bygd opp Norges første reelle læringsfabrikk (industrimiljøet på Raufoss). Tilsvarende kan Slemmestad fint bygge en for sirkulærøkonomi.**
- Fagskolen har bygget laboratorier som også er tilgjengelig for bedrifter for å kjøre simuleringer og forsøk på kveld og i helger, eller i studentoppdrag.
- Fagskolen Innlandet har over 100 ansatte. Skolen er eid av Innlandet fylke. Finansieringen kommer i all hovedsak over statsbudsjettet for studieplasser.



Hva er de viktigste faktorene for å lykkes med et akademisk miljø i Asker?

Digital datainnhenting i desember 2022 blant bedrifter i Asker.

44 respondenter:

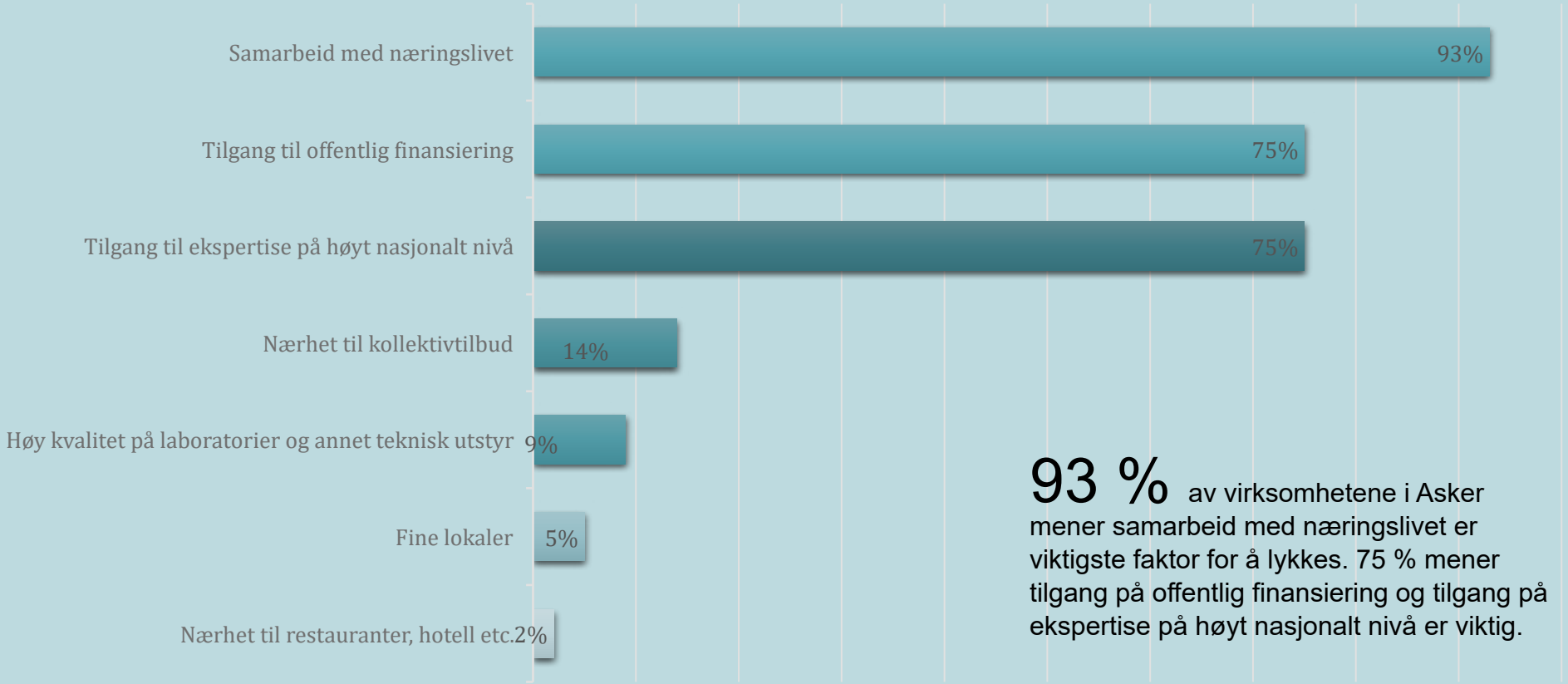
36 % småbedrifter (1-5 ansatte)

25 % mellomstore/ store bedrifter

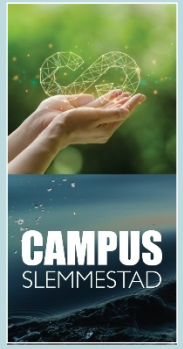
11 % organisasjon eller forening

20 % offentlige virksomheter

7 % annet

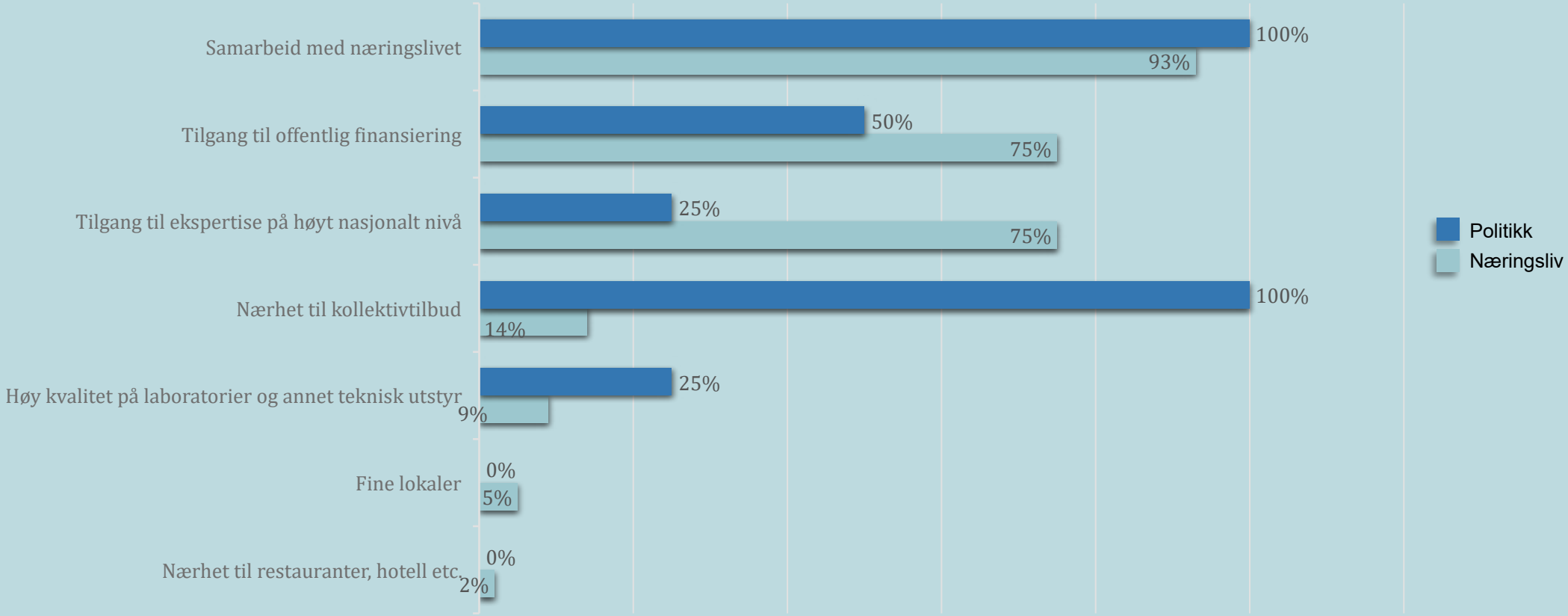


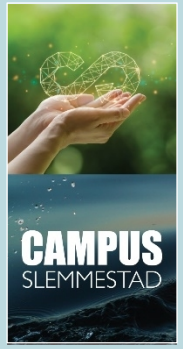
93 % av virksomhetene i Asker mener samarbeid med næringslivet er viktigste faktor for å lykkes. 75 % mener tilgang på offentlig finansiering og tilgang på ekspertise på høyt nasjonalt nivå er viktig.



Hva er de viktigste faktorene for å lykkes med et akademisk miljø i Asker?

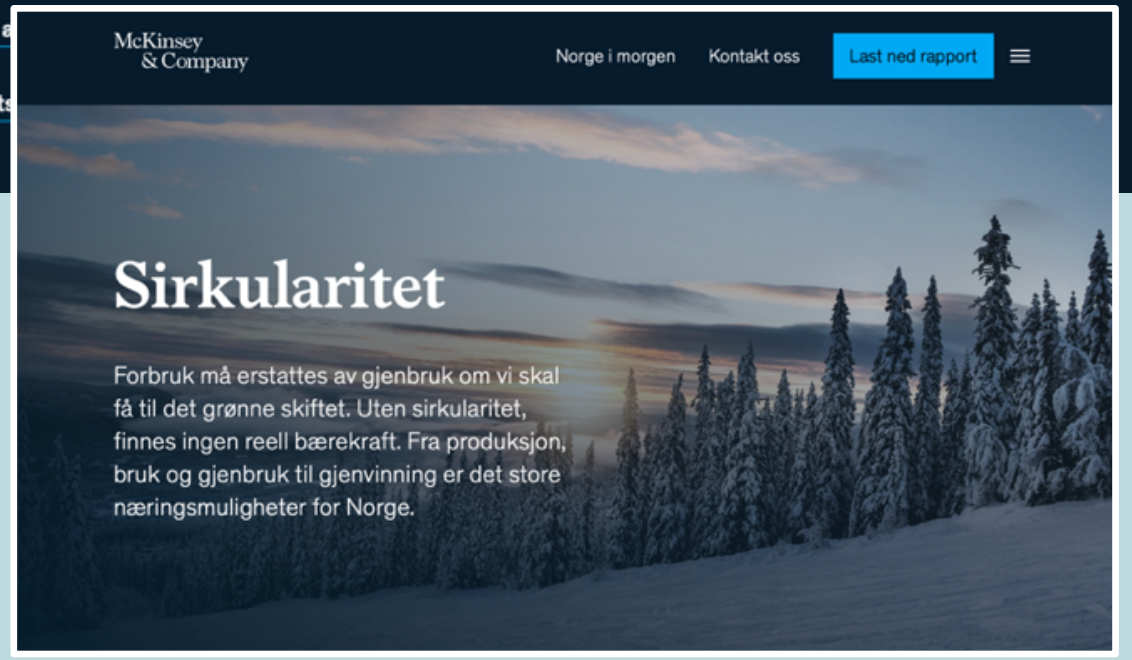
Respons fra virksomheter og de politiske partiene kombinert.

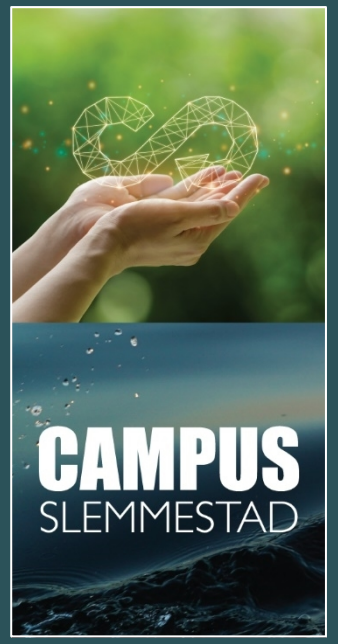



CAMPUS
SLEMMESTAD

McKinsey
& Company
Rapport
Norge i morgen
Ti mulighetsnæringer for Norge

Norge i morgen – ti mulighetsnæringer for Norge
Hydrogen
Batterier
Grønn maritim næring
Forbrukerplattformer
Havbruk
Havvind
Karbonfangst og -lagring (CCS)
Industriell programvare
Sirkularitet
Turisme
Hva skal vi leve a
Derfor må vi sats


McKinsey
& Company
Norge i morgen
Kontakt oss
Last ned rapport
Sirkularitet
Forbruk må erstattes av gjenbruk om vi skal få til det grønne skiftet. Uten sirkularitet, finnes ingen reell bærekraft. Fra produksjon, bruk og gjenbruk til gjenvinning er det store næringsmuligheter for Norge.



To reverse the overshoot and achieve wellbeing within safe limits, purpose-driven collaboration between the public and private sectors is essential — only then can we scale the transition to a circular economy.

Circularity Gap Report, 2023

CAMPUS
SLEMMESTAD

Ravnsborg Holding AS

Jesu Kristi Kirke av Siste Dagers Hellige

---

videreutvikling / bruksendring av eiendom

adresse: ravnsborgveien 9

Eiendom: gnr/bnr 28/54, asker

Bakgrunn

Jesu Kristi Kirke av Siste Dagers Hellige (Kirken) er en verdensomspennende kristen tro som ble etablert i 1830.

Kirken har 17 millioner medlemmer, og finnes i de fleste av verdens land.

Kirken har i overkant av 30 000 kirkebygg og 300 templer spredt over hele verden.

Kirken har nå ervervet eiendomsselskapet Ravnsborg Holding AS som eier Ravnsborgveien 9 (Eiendommen). Kriken ønsker å bevare og gjenbruke det historiske gårdsområdet i øst, bygge en kirke (Tempel) med tilhørende parkareal på den midtre del av Eiendommen, og utvikle en mindre del i vest til forretning/næring.

Jesu Kristi Kirke av Siste Dagers Hellige i Norge

For tiden 4 525 medlemmer, fordelt på 20 menigheter

Kirken eier eller leier i dag bygninger til søndagsgudstjeneste og ukentlige aktiviteter i følgende byer:
Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Fredrikstad, Haugesund, Hamar, Hammerfest, Kristiansand, Moss, Narvik-Harstad, Oslo, Romerike, Sandvika, Skien, Stavanger, Tønsberg, Tromsø og Trondheim.

Eksempler på eksisterende kirker

Sandvika

Oslo

Bergen

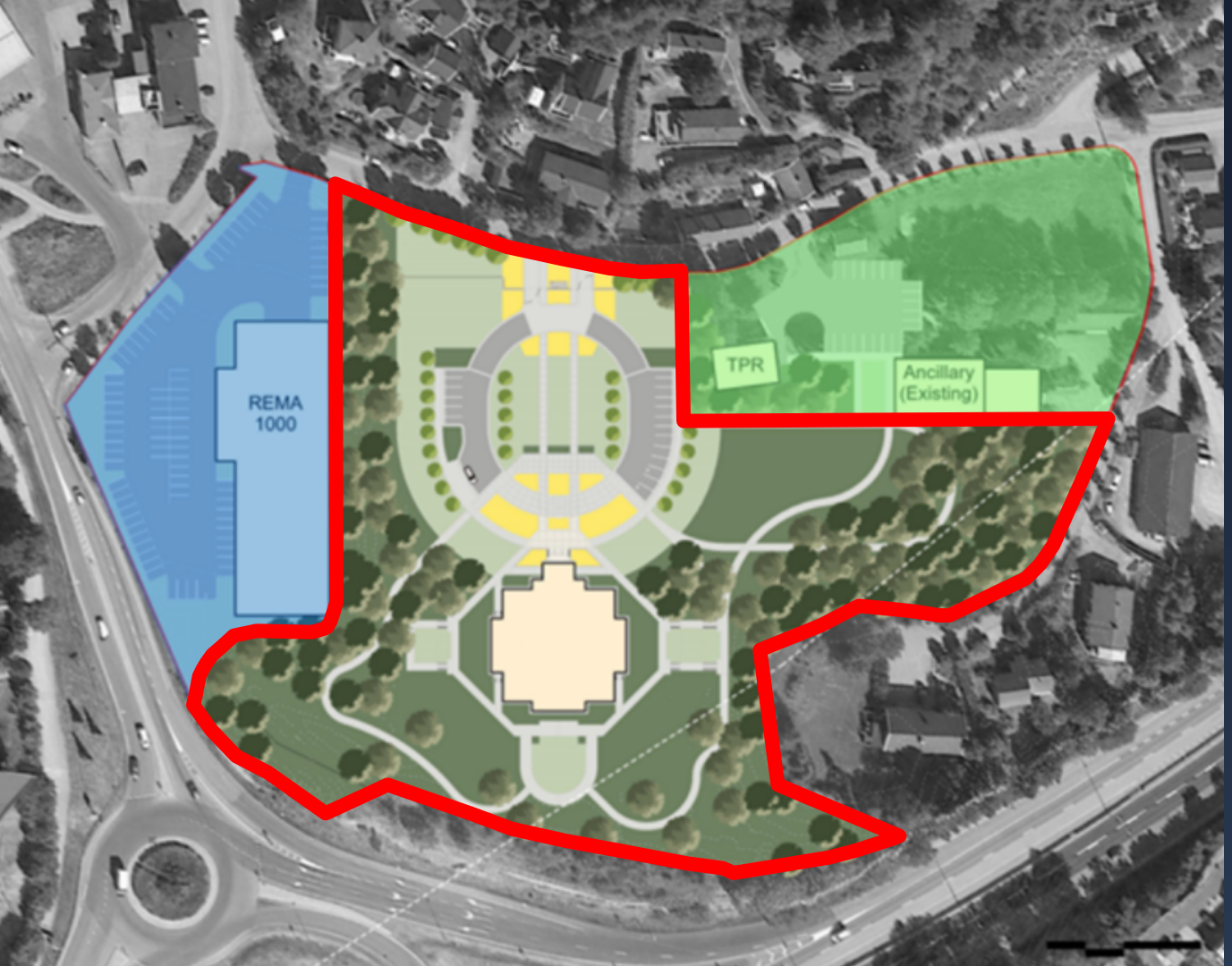
Eksisterende bruk

A. Gartneri

B. Gårdsområde med våningshus, driftsbygninger, hybler mv.

Ønsket fremtidig bruk

1. Kirkebygg (Tempel) med tilhørende park
2. Bevaring og videreutvikling av historisk gårdstun
3. Forretning, kontor, lager og logistikk (næringsareal)



1. Hovedformål

- Kirkebygg (Tempel)
- Park, hageanlegg

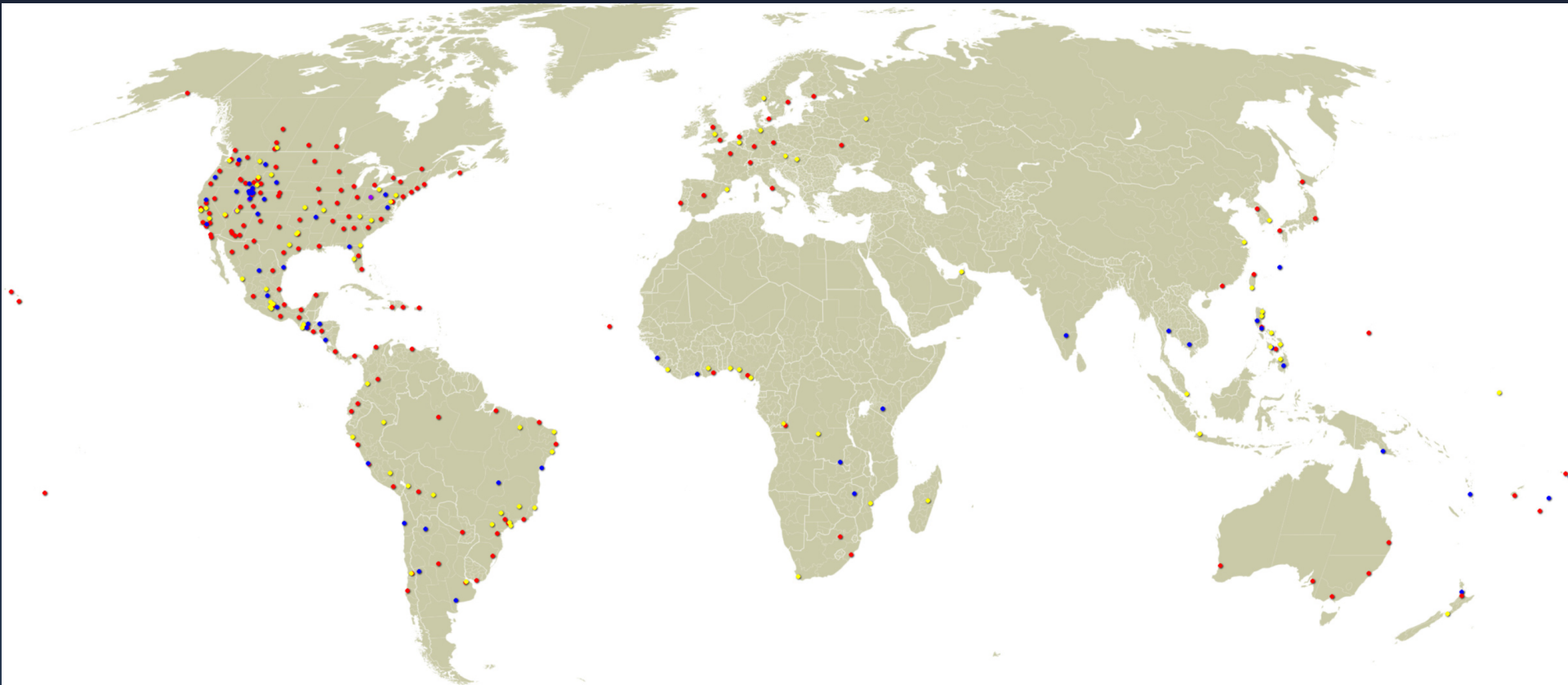
Templer

Mens møtehus benyttes til søndagsgudstjenester og ukentlige aktiviteter, er templer hellige steder for tilbedelse, hvor medlemmene bl.a. deltar i utvalgte ordinanser som evig ekteskap og dåp.

Disse hellige byggverkene er utformet for å tilrettelegge for den særlige tilbedelsen som finner sted innenfor dens vegger, og kun de beste materialer brukes utvendig og innvendig.

Templer på verdensbasis

180 i drift og 120 planlagt, under prosjektering eller i byggefasen



Tempel i Norge

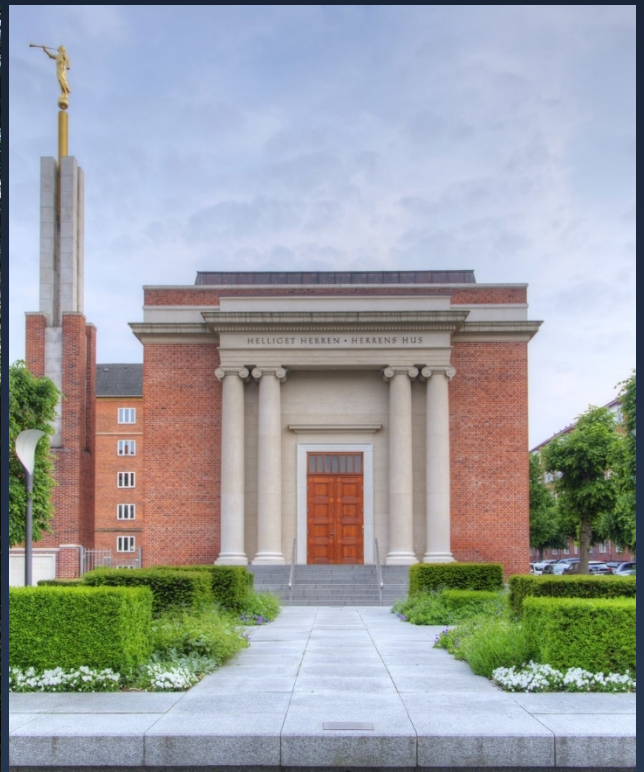
I dag reiser medlemmer av Kirken i Norge til Stockholm og/eller København for å tilbe i templer.

4. april 2021 annonserte Kirken planene om å bygge et tempel i Norge.

Kirken har brukt mye tid på å finne en egnet eiendom som oppfyller relevante kriterier for ønsket bruk.

Templer i Skandinavia

Stockholm, Sverige



København, Danmark

Helsinki, Finland

Konseptskisse – fugleperspektiv I

Konseptskisse – fugleperspektiv II

Konseptskisse – fra bakkeplan

Foreløpig prosjektskisse I

- Templene tilpasses bygde og naturgitte omgivelser
- Templene bygges ved bruk av de beste kvalitetsmaterialer, både innvendig og utvendig.

Foreløpig prosjektskisse II

Inngangs-
parti

Opplæring

Døpefont

Mediatasjon

Foreløpig prosjektskisse III

- deler av parkareal mot gårdsområde

- Utsikt fra tempelet til nabogårdsbygning
- Knytte sammen historisk bruk og tempelpark/ hageanlegg

Foreløpig prosjektskisse IV

- Grøntareal / hage med kombinasjon av urter, blomster mv.
- Videreføre og bevare historiske elementer knyttet til Eiendommen og virksomheten

Sammenligning med nabobygninger

- Illustrasjonen viser tempelet sammenliknet med omkringliggende bygninger

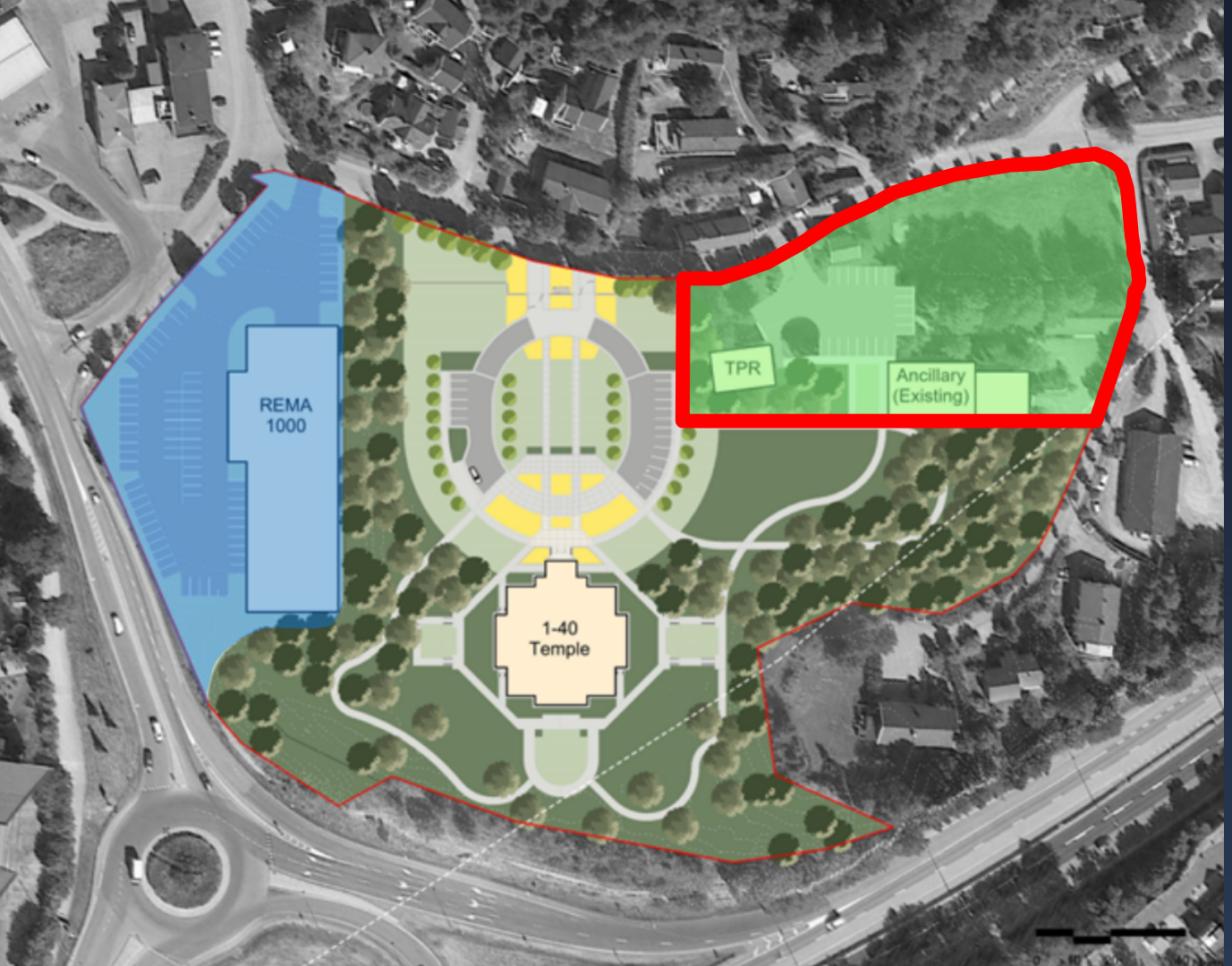
REMA 1000 forretning/næring

Tempel

Låve

Våningshus

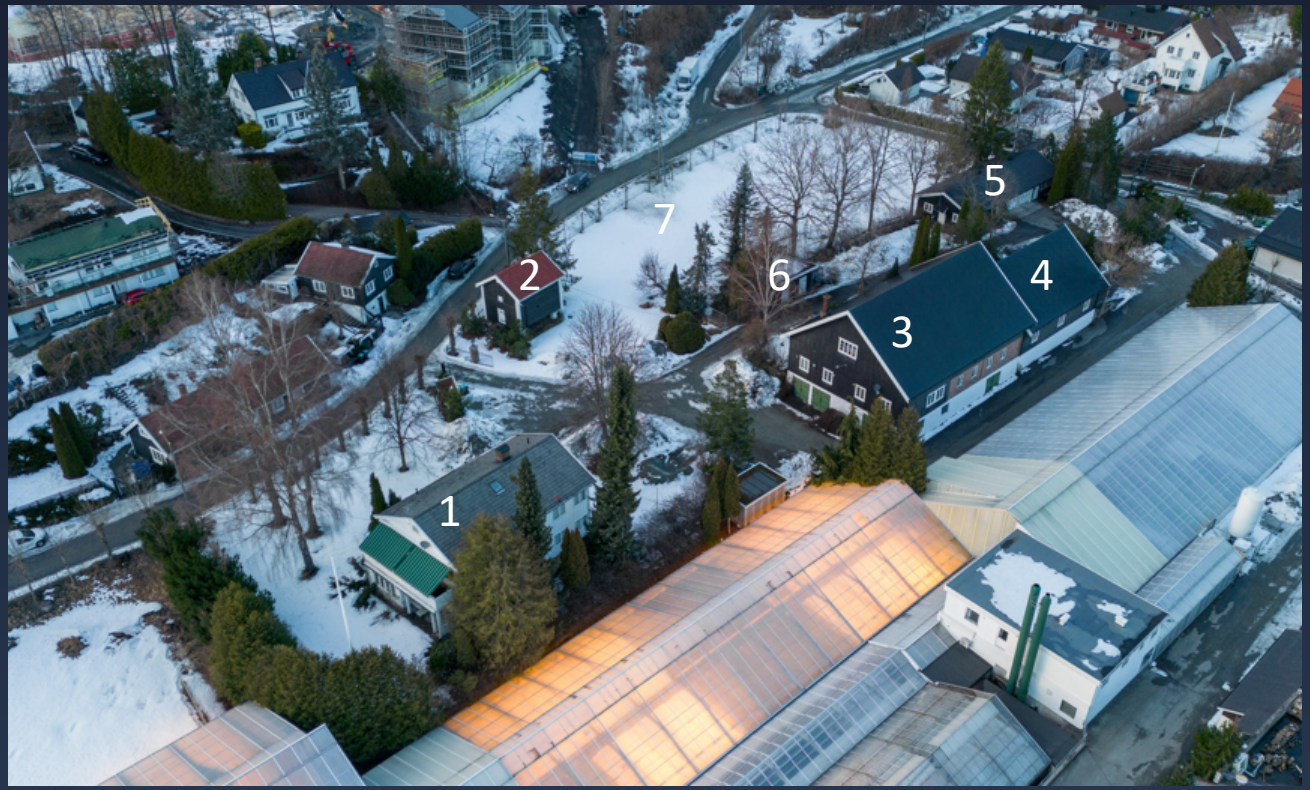
Eksisterende drivhus



2. Gårdstun

- Ivareta de historiske elementene og sikre vern gjennom bruk og vedlikehold/fornying.
- Videreføre og oppgradere eksisterende overnattings-muligheter til bruk for besøkende og de som drifter tempelet.

2. Gårdstun



1. Våningshus
2. Stabbur
3. Låve
4. Påbygg på låve
5. Hybler / anneks
6. Mindre driftsbygning
7. Grøntareal

Bygninger før brann i 1928 og 1937 (Bilde fra Asker bibliotek)

Ravnsborg gård- og skysstasjon med daværende Drammenvei gjennom tunet
Gjestgiveri i perioden 1663-1905 og tingsted i perioden 1745-1890

1. Våningshus

2. Eldre stabbur

3. Låve

4. Påbygg

5. Hybler / anneks

6. Mindre driftsbygning og 7. Grøntareal

3. Forretning, Næring mv.

- Avtaleforpliktelse ved kjøp av eiendommen
- Endelig arealbruk, størrelse, høyde mv. avklares gjennom planprosess

Foreløpig konseptskisse med Forretningsbygg

Videre prosess

- Formelt oppstartsmøte reguleringsplanforslag aug. 2023
- Oppstartsvarsling av planarbeid
- Innsending av reguleringsplanforslag
- Offentlig ettersyn
- Endelig planvedtak

Asker kommune

Oppfølging referat 24.03.23

Vår referanse
20/09681-11

Vår saksbehandler
Sølve Brenn Jerm

Dato
21.04.2023

Deltakere
Mathias Grendahl Sem

Kopi til
Olav Skinnes, Gro Ryghseter Solberg/VIKEN FYLKESKOMMUNE, Jonas Foss Blakstad

Hurtigbåt Slemmestad, oppfølging etter møtet mellom Viken fylkeskommune og Asker kommune, om reservebåt i hele anleggsperioden, frem til ny brygge kan tas i bruk.

Viser til møte mellom Viken Fylkeskommune som samferdselsmyndighet og Asker kommune for å sikre en reservebåtløsning og kontinuitet i tilbudet for de reisende, frem til at nytt anlegg kan tas i bruk i Slemmestad.

Asker kommune har den 06.12.22 vedtatt et kai- prosjekt med en budsjettavsetning på kr 40 mill. kroner til gjennomføring av et nytt bryggeanlegg med nødvendig infrastruktur i Slemmestad, for å betjene rute B20 med ombygde utslippsfrie ferger.

Kort fra den politiske saken;

- Det er vanskelig på nåværende tidspunkt å se at kaianlegget skal kunne ferdigstilles til 01.07.2024. Fra politisk vedtak til ferdig kaianlegg forventes det en gjennomføringstid på minimum 2 år. I tillegg kommer tiden for installasjon av laderobot. Gitt den fremdriftsmessige risikoen beskrevet over er det viktig at kommunen og Viken/Ruter jobber for løsninger som sikrer kontinuitet i hurtigbåttilbudet i overgangen til utslippsfrie hurtigbåter.
- Kommunedirektøren anbefaler at kommunen søker å fremforhandle en utbyggingsavtale med Viken for å sikre deres økonomiske bidrag til etablering av ny kai.

I saken og i møter er det formidlet til representanter for Viken fylkeskommune og kollektivselskapet Ruter As, at fylkeskommune som samferdselsmyndighet må sørge for en tilleggsavtale for en robust/fleksibel reservebåtløsning i hele anleggsperioden.

Det vises også til den komplekse reguleringsprosessen med forhold i sjø som grunnforhold, områdestabilitet og forurensninger mm.

Vi henviser videre til referatet fra møtet mellom Asker kommune og Viken fylkeskommune 20.3.2023 om kaianlegg i Slemmestad. Saksnummer 2021/46654-10.

Der ble konkludert med følgende:

- Nytt møte til høsten. Asker vil da ha en bedre oversikt over fremdriften i prosjektet.
- Hyppigere informasjonsutveksling fremover.
- Viken undersøker om det er noen muligheter for å sikre kontinuitet i båtdriften hvis kaianlegget i Slemmestad ikke blir ferdig i tide.

Per dags dato er det fortsatt usikkerhet omkring fremdriften og med en ferdigstillelse av kaianlegget den 30 juli 2024. Dette er begrunnet i arbeidet med reguleringsplanen, bunnforholdene, et tidspress og behovet for nødvendige tillatelser fra statsforvalter mm.

Asker kommune gikk ut av det nevnte møtet med en intensjon og en felles forståelse, at Viken Fylkeskommune som samferdselsmyndighet deler synet om at de må sørge for en reservebåtløsning i hele anleggsperioden og frem til prosjektet er ferdigstilt. Kommunen må så langt som det er mulig søk å sikre en rask fremdrift og ferdigstillelse av kaianlegget.

Fylkeskommunen skulle etter møtet se på inngåtte avtaler med Ruter som leverandør og vurdere evt. tilleggsavtaler eller endringer i kontrakten, for å sikre nødvendig robusthet/ fleksibilitet, som igjen sikrer forutsigbarhet og kontinuitet i ruters båt tilbud til de mange reisene på sambandet Oslo og Slemmestad.

Vi ønsker å presisere viktigheten av dette, da vi som offentlige myndigheter har et felles ansvar og ønske om å prioritere denne saken høyt, finne løsninger av hensyn til de mange reisende, og at de ikke opplever at hurtig båten uteblir, i en periode under ombyggingen.

Kommunen får mange tilbakemeldinger nå under streiken, og vi ser at selv om volumet på båten er begrenset, påvirker det trafikkflyten svært negativt på en allerede overbelastet Slemmestadvei. Vi mener at alle er tjent med å finne en løsning.

Den beste løsningen er at samferdselsmyndigheten sørger for en utvidet tilleggsavtale for en reservebåtsløsning. Vi vil avslutningsvis understreke at vi ønsker et videre samarbeid og koordinering med Fylkeskommunen for å vurdere eventuelle midlertidige tiltak som forhindrer at de reisende rammes av at båttilbudet opphører i deler av anleggsperioden.

Vi ber om et nytt, snarlig møte og en videre dialog for å følge opp saken.

Med vennlig hilsen

Lars Bjerke
Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Asker kommune

Olav Skinnes
Viken Fylkeskommune

Vår referanse	Deres referanse	Dato
22/20237-2		27.04.2023

Innspill fra Asker kommune til Viken fylkeskommune behandling av NTP 2025-36

Vi viser til mandagens møte 24.04.23 hvor Asker kommune var til stede, hvor det ble gitt kort frist til 26.04.23 med ønske om tilbakemeldinger fra kommunene og andre organisasjoner til fylkeskommunens felles innspill til NTP-prosessen. Alle våre veiprosjekter, ble det gitt konkrete innspill til i mandagens møte, som vi forventer er notert og tatt med i prosessen av Viken Fylkeskommune

- E18 Ramstadsletta – Nesbru
- E18 Nesbru – Drengsrud
- E134 Oslofjordforbindelsen byggetrinn 2
- E134 Dagslett – E18

Disse prosjektene trenger forutsigbarhet både med henhold til finansiering, planlegging og utbygging. Forsinkelser som skaper usikkerhet, er ingen er tjent med. Det er store arealer som er beslaglagt og som hindrer utvikling, all den tid vi mangler avklaringer på videre prosess.

Asker kommune mener at regjeringen bør satse mer på finansiering av ny samferdselsinfrastruktur og øke rammene, da flere av prosjektene gir en høy samfunns nytte særlig i og omkring de store byene. Vi støtter derfor Statens vegvesens prioriteringer av E134 og Oslofjordtunnelen i sin anbefaling, gitt den laveste rammen. Vi, mener at regjeringen bør legge til grunn en høyere økonomisk ramme, slik at vi kan få begge prosjektene inn i den neste 6 års perioden av NTP.

Når det gjelder E18-prosjektene ønsker vi en helhetlig, sammenhengene utbygging av veianlegget og en rask og mer forutsigbar fremdrift. Dette er områder som berører veldig mange utviklingsområder og innbyggere i vår kommune. Her bør det foreligge

signaler om en taktvis planlegging/utbygging fra dagens Lysaker-Ramstadsletta til prosjektet som strekker seg forbi Asker sentrum. Vi nå forventer en rask framdrift på regulering E18 fram til Nesbru, og at vi forventer at reguleringsprosessen for etappen Nesbru-Drengsrud igangsettes umiddelbart deretter. Disse prosjektene har reguleringsmessige og utviklingsmessige konsekvenser for tilliggende arealer, blant annet i områdene Asker sentrum, Holmen, Billingstad og Slependen. Detter er et klart hinder for kommunen til å ha en god og ønsket stedsutvikling i våre mest sentrale områder, og til hinder for å følge opp regional plan om areal og transport.

Når det gjelder jernbanen er det ifølge Bane NOR følgende som ligger inne i neste NTP for investering og drift.

- plattformene på Røyken og Bondivann skal forlenges (trolig i 2026)
- nye togsett (doble Flirt-sett). Disse togsettene har flere seter enn dagens togtype (72-sett), slik at det er sitteplass til flere passasjerer (altså økt passasjerkapasitet
- Vendespor Asker stasjon for økt frekvens til 10 min på lokaltog mot Oslo.
- ERTMS, nytt digitalt signalsystem for mer effektivitet og mindre forsinkelser.

Det er viktig at det blir fulgt opp for å heve robustheten og gi et mer effektiv stamkollektivnett i vår kommune og region.

I tillegg ønsker Asker kommune å spille inn Spikkestadbanen og hvordan vi optimaliserer frekvens og reisetid mellom Spikkestad og Asker stasjon, samt se på mulighet for å sannere planovergangene på strekningen. I forbindelse med regulering av Vendespor i Asker, har det kommet opp at det er mulig med justeringer, å øke dagens halvtimesfrekvens til 3 tog i timen. På sikt er våre ambisjoner å koble Spikkestadbanen til hovedbanen, gjennom planfri kryssing, slik at reisetiden fra Spikkestad, Røyken og Heggedal inn mot Oslo reduseres for reisende på Spikkestadbanen.

Med vennlig hilsen

Lars Bjerke
Kommunedirektør
Asker kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent.