

Formannskapet 27.2.2024

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

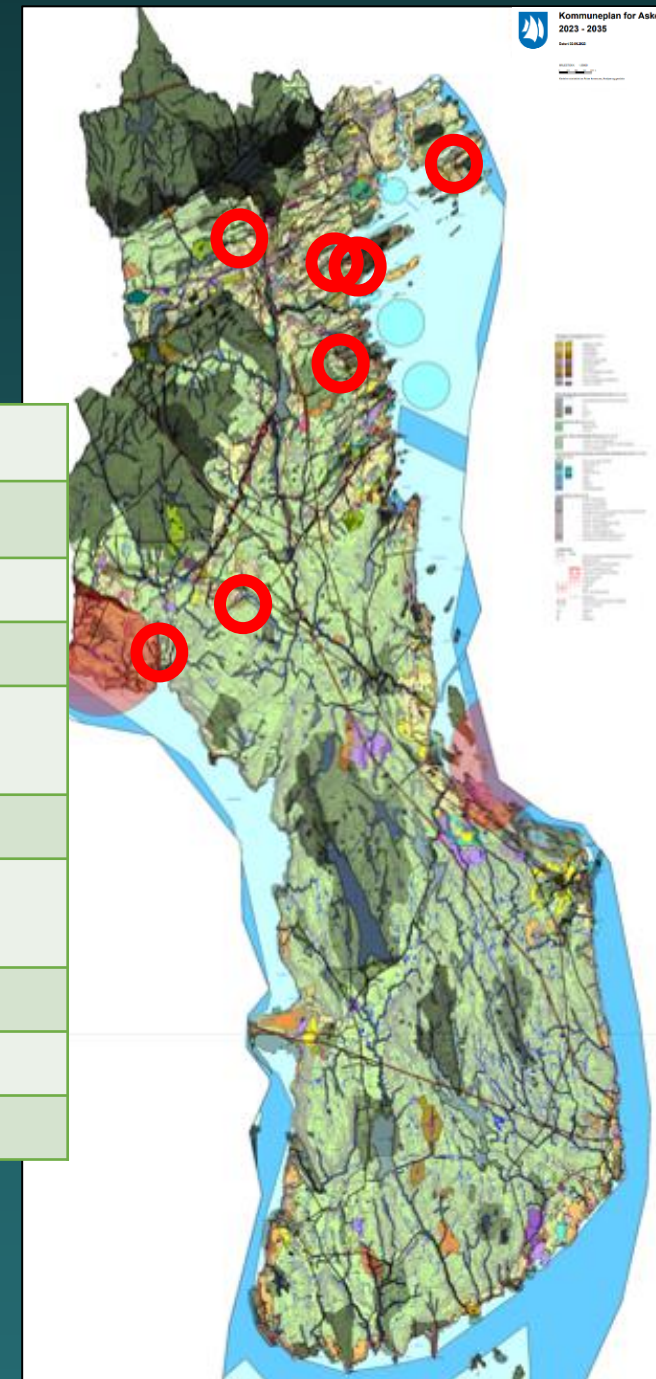
Innsigelsene



Innsigelsene

Gjenværende 7 innsigelser:

Område	Myndighet	Begrunnelse
Brønnøya, fleksibel arealbruk	Statsforv.	KU, naturmiljø, areal/transport
Øvre Hagen gård, felt ÅN3 (20 sosiale boliger)	Statsforv.	Naturmiljø og landbruk
Slemmestadveien 145, felt VE3 (10 boliger)	Statsforv. Fylkeskomm.	Støy, areal/transport
Vettre hotell, felt VE2 (120 boliger)	Statsforv.	Areal/transport
Gisle gård, felt VO6 (60 sosiale boliger)	Statsforv. Fylkeskomm.	Naturmiljø, landbruk, areal/transport
Bjørnstad deponi	Vegvesen	Manglende KU; skred, trafikk
Nærsnes, felt NÆ4 (5 boliger)	Fylkeskomm.	Innsigelsen er trukket pga lavt boligall
Hyggen nærsenter, felt HY1+HY2 (27 boliger)	Statsforv.	Areal/transport

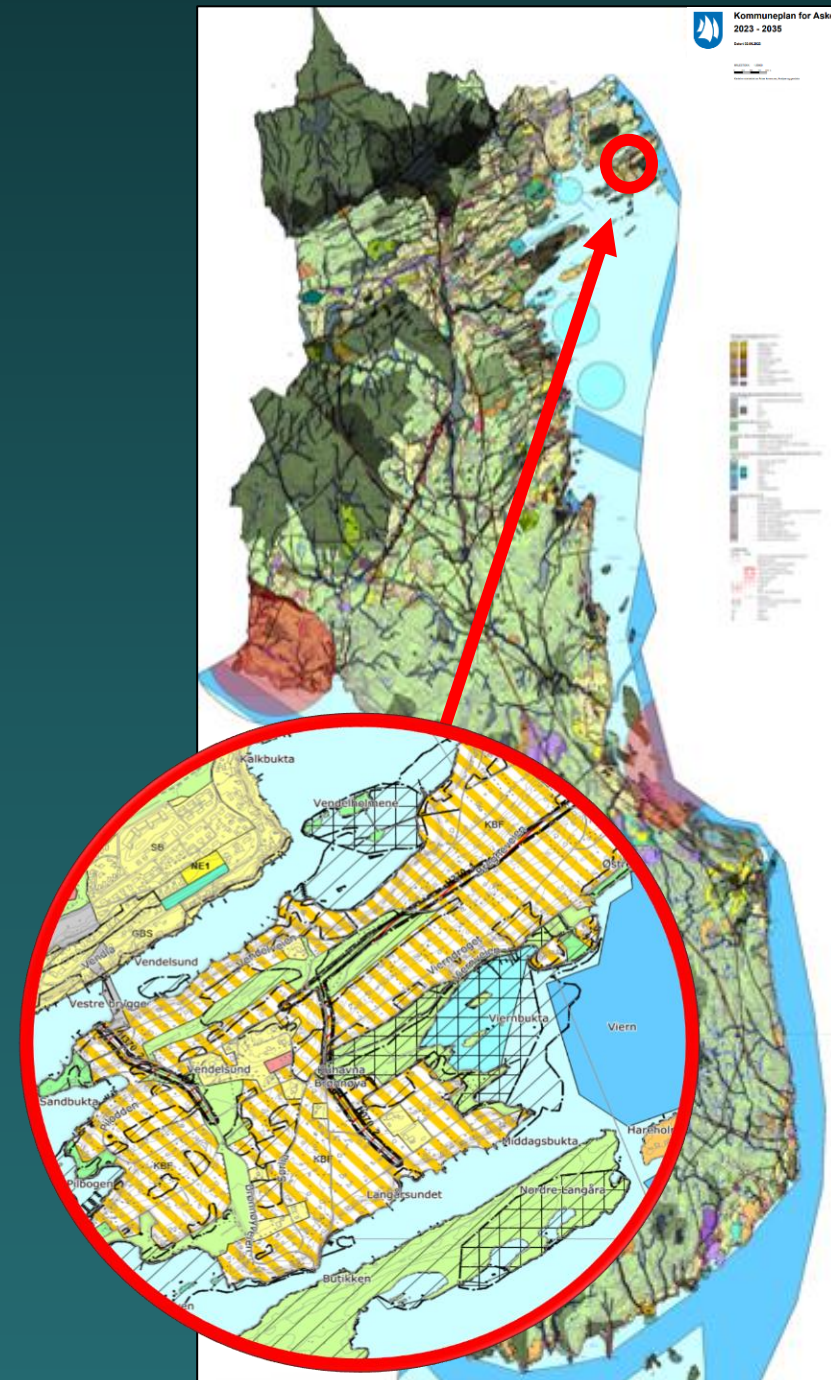


Brønnøya

Innsigelsene omfatter 7 områder:

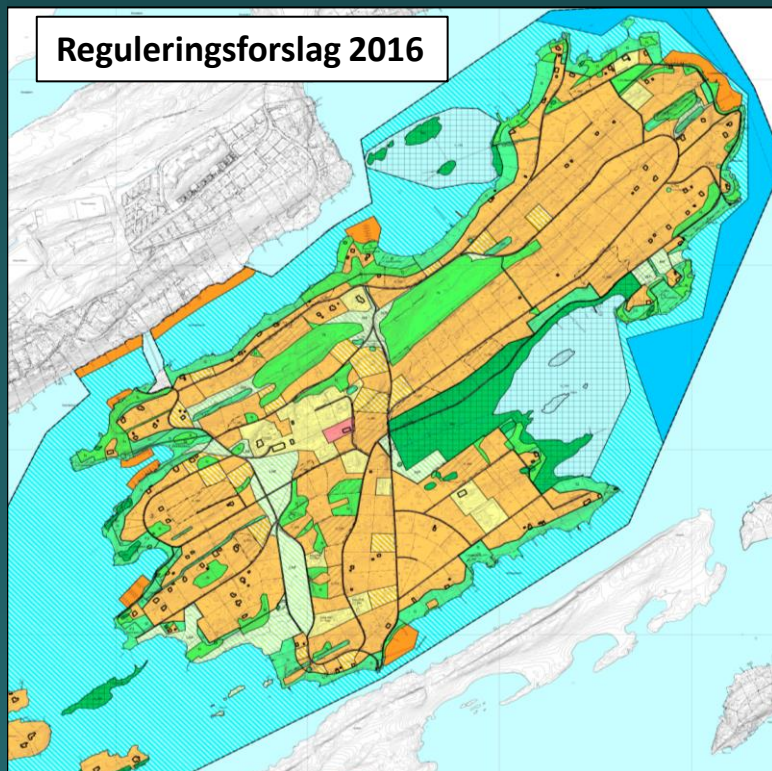
- **Brønnøya**
- Øvre Hagen gård, felt ÅN3 (sosiale boliger)
- Slemmestadveien 145, felt VE3 (10 boliger)
- Vette hotell, felt VE2 (120 boliger)
- Gisle gård, felt VO6 (sosiale boliger)
- Bjørnstad deponi
- Hyggen nærsenter, felt HY1+HY2 (27 boliger)

Her gjelder tidligere kommuneplaner inntil innsigelsene er løst.

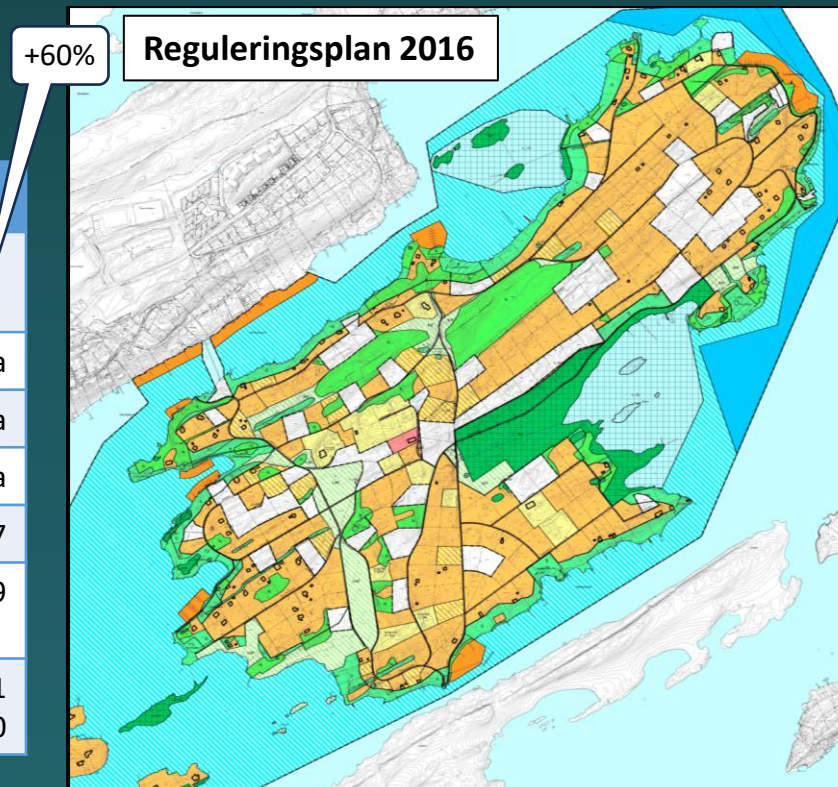


Brønnøya - litt forhistorie

Asker kommune utarbeidet ny reguleringsplan i 2014-16



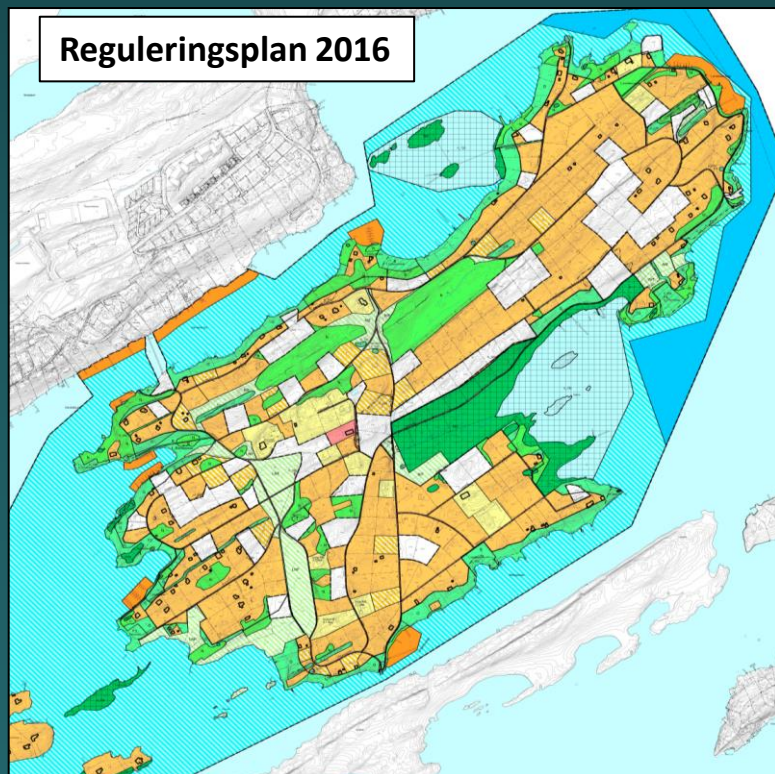
Reguleringsprosessen 2016		
	Gjeldende plan 1995	Foreslått plan 2016
Grønne formål	331 da	522 da
Vernebestemmelser	Nei	Ja
Byggeformål	1118 da	900 da
Antall helårsboliger	17	17
Antall kombinerte formål	-	19
Antall fritidsboliger - hvorav ubebygde	ca. 330 ca. 70	ca. 311 ca. 70



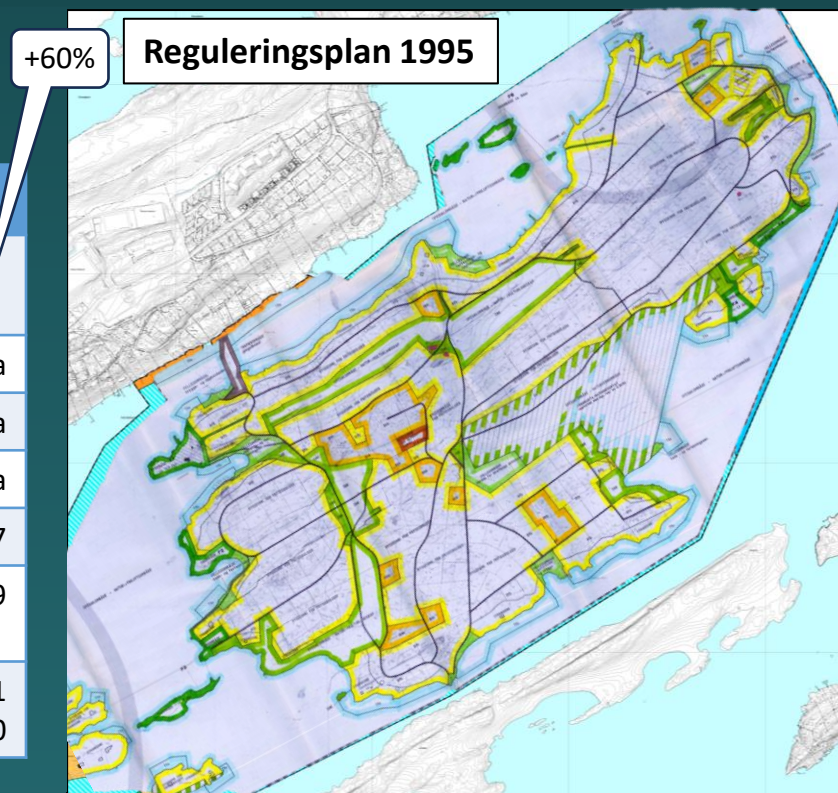
Fylkesmannen i Oslo + Akershus hadde innsigelse til 70 ubebygde tomter
Kommunestyret tok disse tomtene ut av ny plan
Fylkesmannen i Oslo + Akershus påklaget kommunestyrets vedtak (saksbehandlingsfeil)

Brønnøya - litt forhistorie

Asker kommune utarbeidet ny reguleringsplan i 2014-16



Reguleringsprosessen 2016		
	Gjeldende plan 1995	Foreslått plan 2016
Grønne formål	331 da	522 da
Vernebestemmelser	Nei	Ja
Byggeformål	1118 da	900 da
Antall helårsboliger	17	17
Antall kombinerte formål	-	19
Antall fritidsboliger - hvorav ubebygde	ca. 330 ca. 70	ca. 311 ca. 70

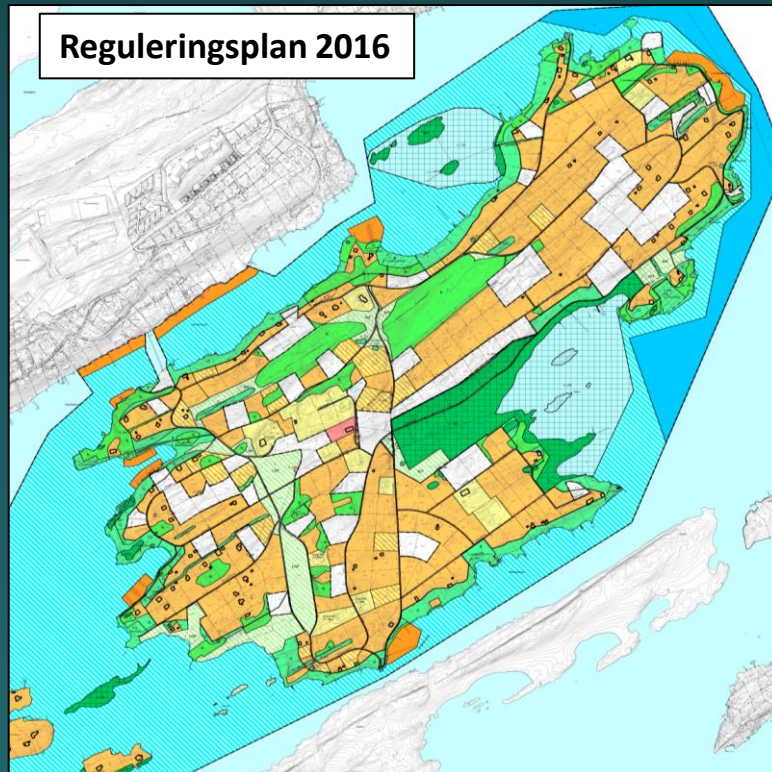


Fylkesmannen i Buskerud opphevet reguleringsplanen

Asker kommunestyre vedtok å behold 1995-planen: begrenset vern av natur og kulturminner,

Brønnøya - litt forhistorie

Asker kommune utarbeidet ny reguleringsplan i 2014-16



Reguleringsprosessen 2016		
	Gjeldende plan 1995	Foreslått plan 2016
Grønne formål	331 da	522 da
Vernebestemmelser	Nei	Ja
Byggeformål	1118 da	900 da
Antall helårsboliger	17	17
Antall kombinerte formål	-	19
Antall fritidsboliger - hvorav ubebygde	ca. 330 ca. 70	ca. 311 ca. 70

+60%

§ 2. Byggeområde for fritidsbolig.

2.1. Tomtene kan innenfor de viste byggegrenser bebygges med en fritidsbolig med et tillatt bruksareal, BRA på inntil 70 m². Et frittliggende uthus med et tillatt bebygd areal, BYA på inntil 15 m² kan komme i tillegg.

§11. Spesialområde - private veier og stier.

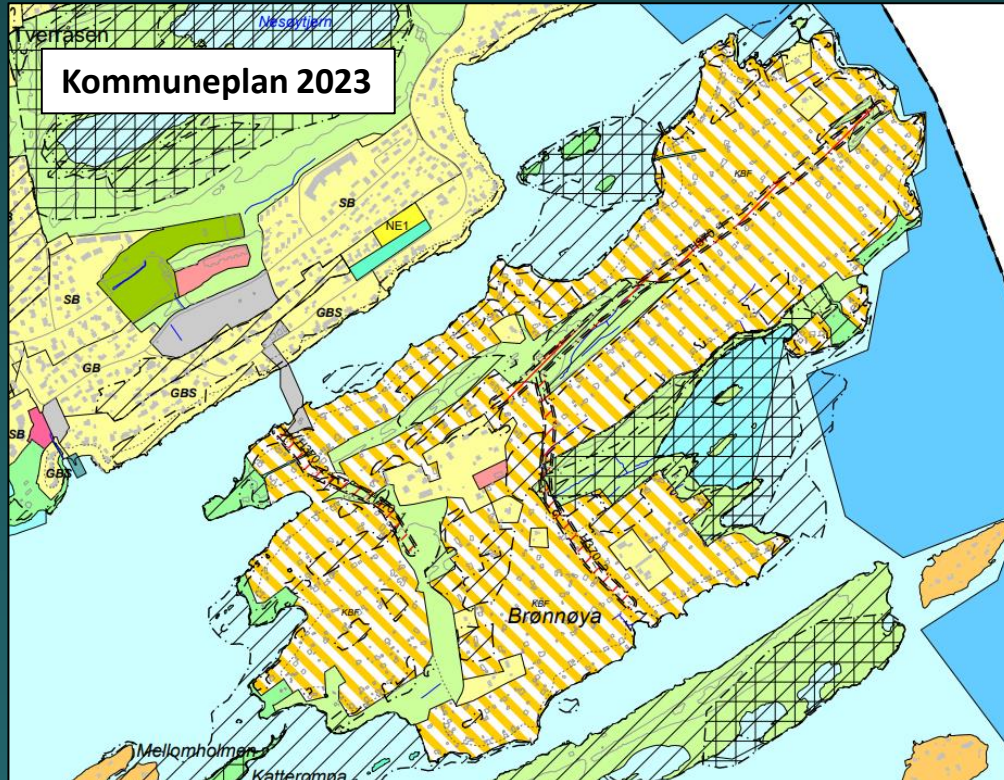
11.1. Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.
11.2. Veiene og stiene skal være tilgjengelige for allmenheten.
11.3. Bebyggelse på tilstøtende arealer regulert til byggeområde må plasseres minst 12,5 meter fra veimidte.

Fylkesmannen i Buskerud opphevet reguleringsplanen

Asker kommunestyre vedtok å behold 1995-planen: begrenset vern av natur og kulturminner, begrenset utnyttelse, forsiktig utbygging.

Brønnøya

Ny kommuneplan - fleksibel arealbruk, vernehensyn



16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg

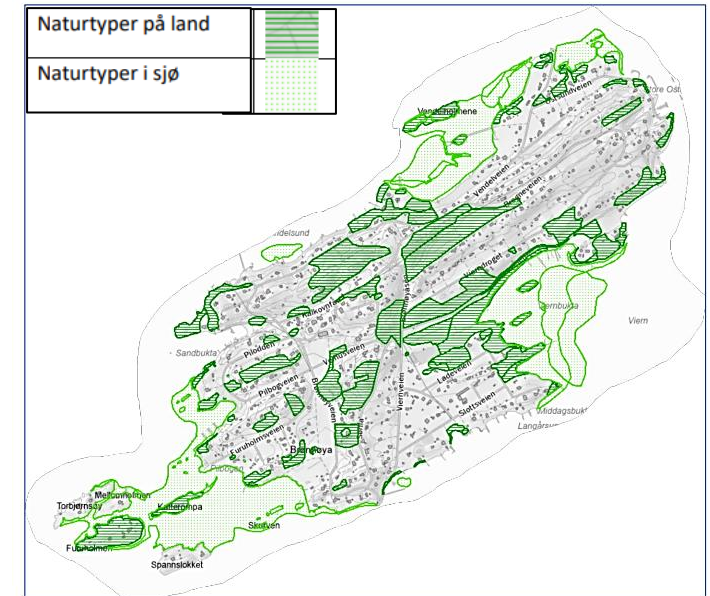
Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse i tråd med bestemmelsene i punkt 16.1 (Fritidsbebyggelse i og utenfor 100-meters beltet).

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560_2

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720

Naturtyper kartlagt etter DN-13 og DN-19 (ligger inne i vedtatt plan)

Kartlagte naturtyper etter DN-13 og DN-19 ligger i arealplanen med hensynssone H_560_2 og egen bestemmelse 20.2.2.



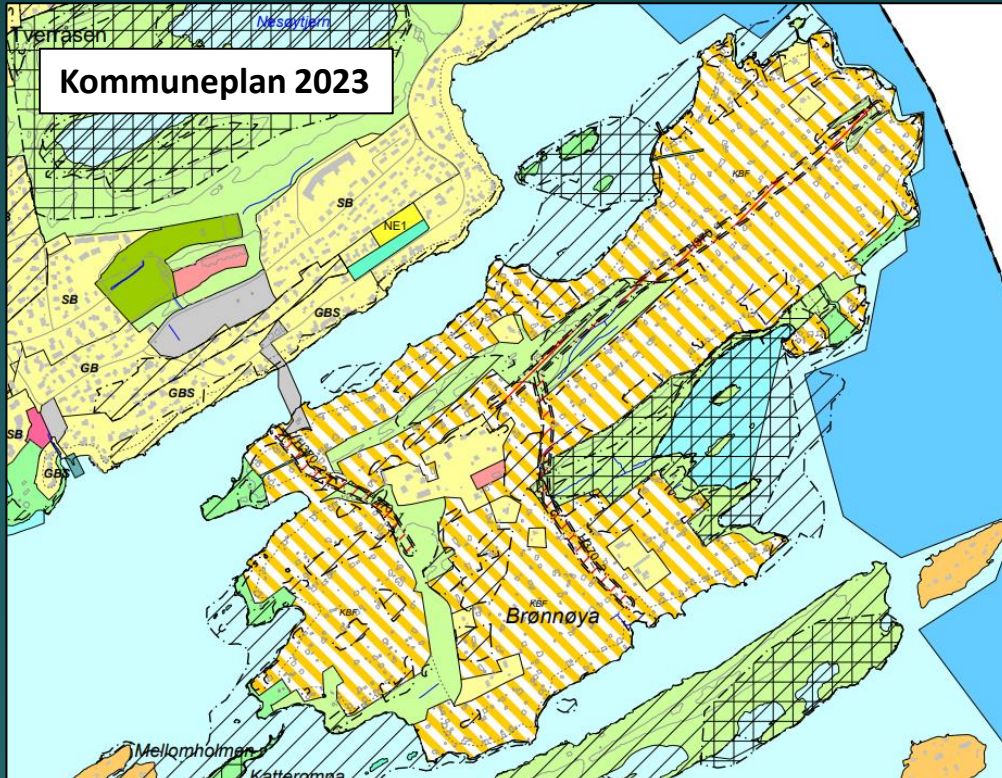
Figur 5- Naturtyper kartlagt etter DN- 13 (på land) og DN-19 (i sjø)

Andre tiltak:

Dette datasettet er lagt inn som temakart i kommunens kartdatabase, og brukes som grunnlag for konsekvensvurdering og analyse i forbindelse med tiltak/dispensasjon og ved regulering. Alle bruksendringer fra fritidsbolig til helårsbolig forutsetter ny regulering.

Brønnøya

Ny kommuneplan - innsigelsen



16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse i tråd med bestemmelsene i punkt 16.1 (Fritidsbebyggelse i og utenfor 100-meters beltet).

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 2

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720

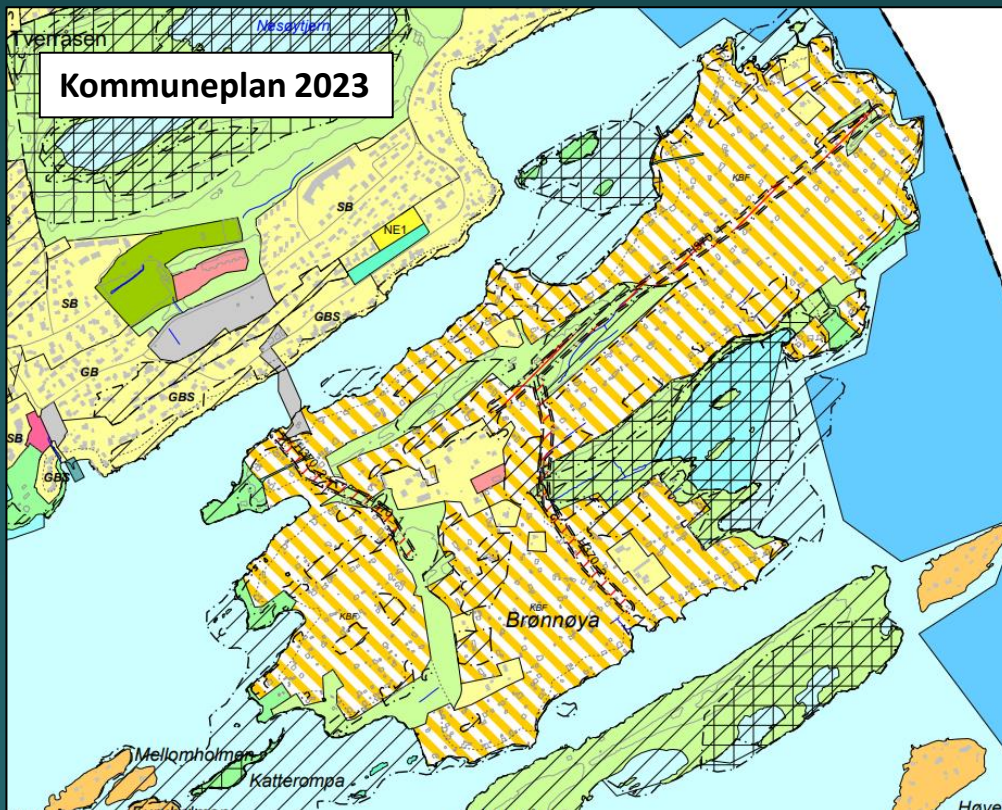
Innsigelse fra Statsforvalter:

Statsforvalter trekker sin generelle **innsigelse til konsekvensutredninger** i kommuneplanen, med unntak av utredningen knyttet til foreslått arealbruksendring på Brønnøya.

- Foreslått arealbruksendring er i vesentlig strid med nasjonale interesser knyttet til **naturmangfold**. Forslaget innebærer en mer intensiv bruk av Brønnøya over større deler av året. Slitasjesvake naturtyper er sårbare særlig i vinterhalvåret.
- Foreslått arealbruksendring er i vesentlig strid med nasjonale interesser knyttet til **samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging**. Brønnøya ligger utenfor prioritert vekstområde, og er uten kollektivtilbud.
- Revidert konsekvensutredning har ikke vært gjenstand for høring.

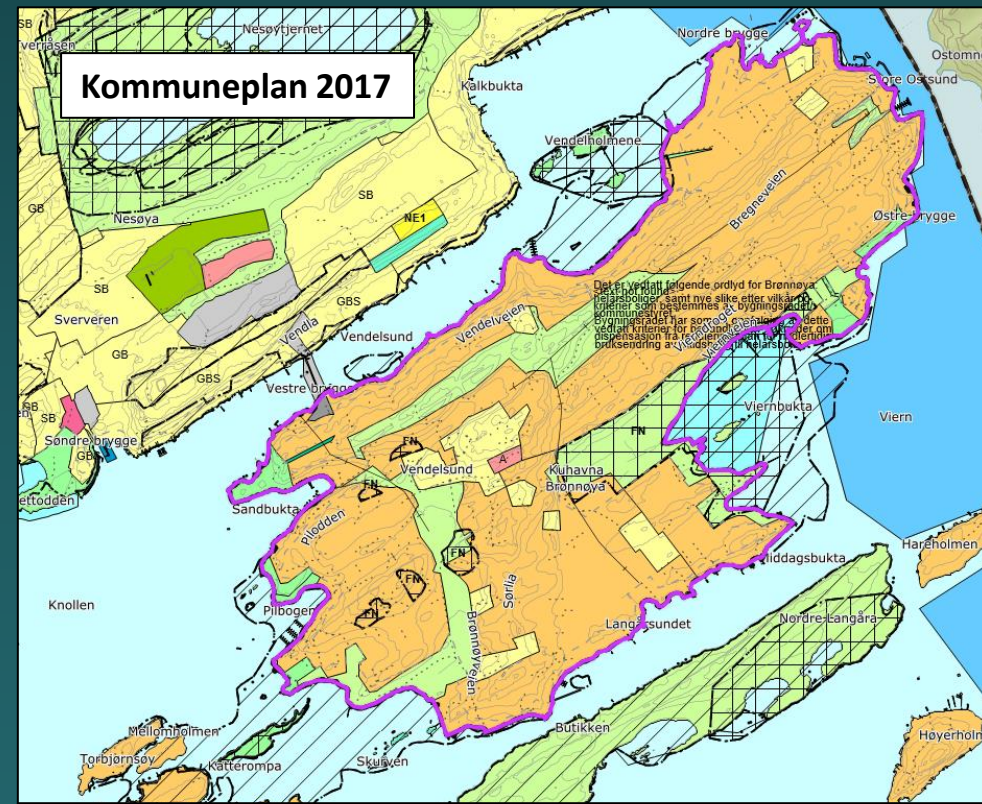
Brønnøya (naturvern)

Ny kommuneplan



Avsatte hensynssoner ivaretar, etter bearbeiding 8.1.2024, samtlige registrerte naturtyper. Registrerte enkeltobjekter utenom hensynssoner ivaretas gjennom detaljplaner og byggesak.

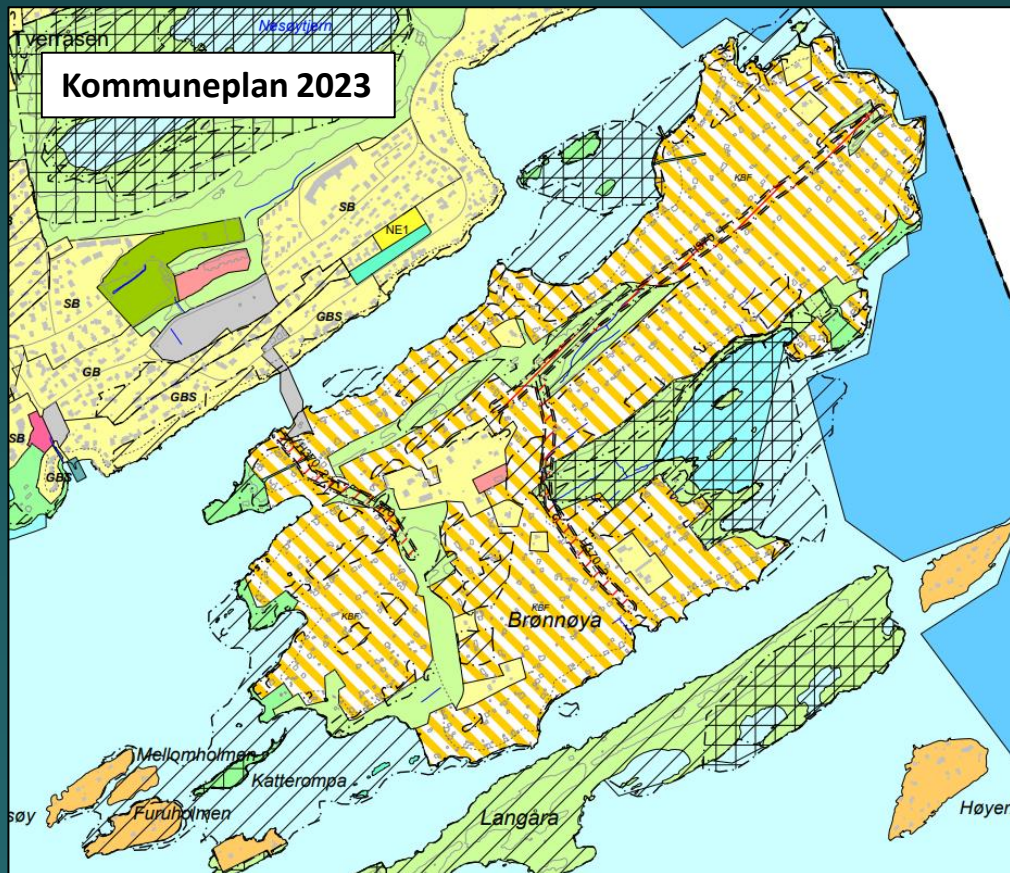
Tidligere kommuneplan gjelder



Avsatte hensynssoner ivaretar ikke de registrerte naturtyper. Registrerte naturtyper må ivaretas gjennom byggesak.

Brønnøya (bolig/areal/transport)

Ny konsekvensutredning

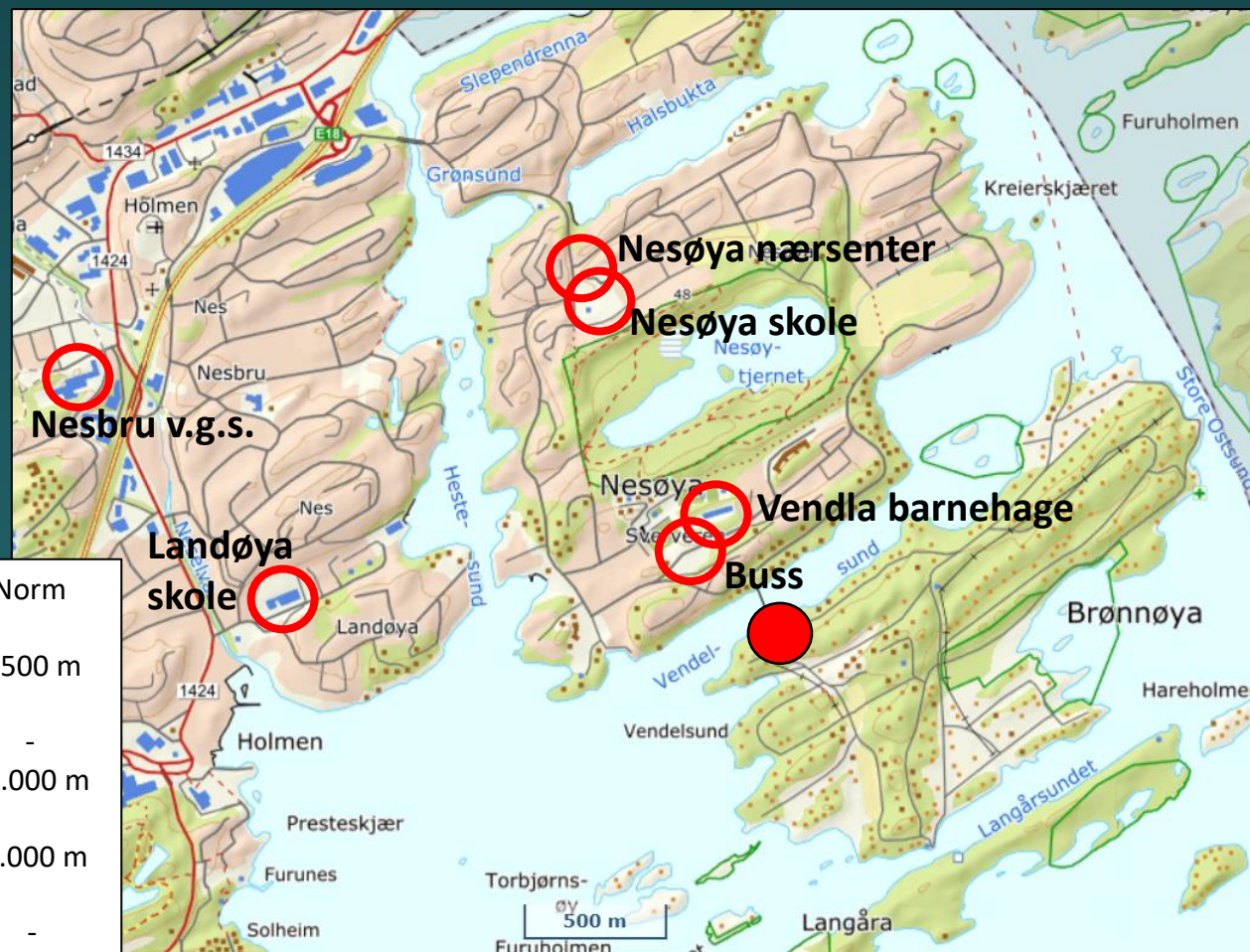
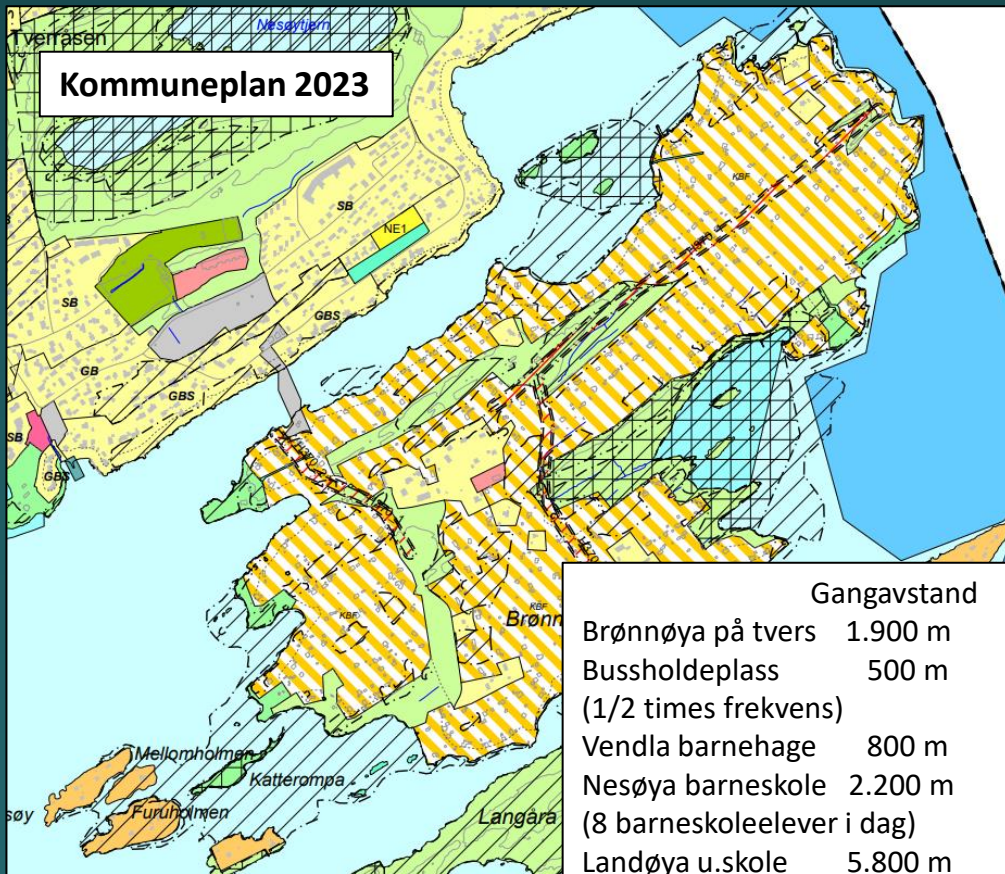


Brønnøya som boligområde:

- Det er for Asker kommune viktig å **legalisere varige boforhold**.
- Det er regulert 17 boliger på Brønnøya. Per 1.1.2023 er det registrert 65 boliger med til sammen 149 innbyggere på Brønnøya, hvorav 23 barn under 15 år. Derfor nødvendig å åpne for en **fleksibel arealbruk; bolig/fritidsbolig**.
- Ikke bebygde tomter kan kun bygges med fritidsbolig (nytt forslag).
- **Plankrav:** bruksendring i strid med gjeldende regulering forutsettes avklart gjennom omregulering.
- **Lav utnyttelse, ikke utgravd kjeller:** bebyggelsen forutsettes opprettholdt innenfor begrensede rammer, likelydende for fritidsbolig og bolig. Det åpnes ikke for økt utnyttelse ved bruksendring.
- Brønnøya skal fortsatt være **en bilfri øy**. Dagens standard på veier og stier på Brønnøya opprettholdes.
- Transportbehovet dekkes til dels med gang/sykkel og kollektiv.
- Bussforbindelsen som beboerne på Brønnøya vil benytte seg av, har halvtimesfrekvens, tilsvarende busstilbudet og togtilbudet i store deler av kommunen.
- Skolekapasiteten er god.
- Beredskapssituasjonen er ansett å være tilfredsstillende (jfr. KU fra reguleringsprosess).

Brønnøya (bolig/areal/transport)

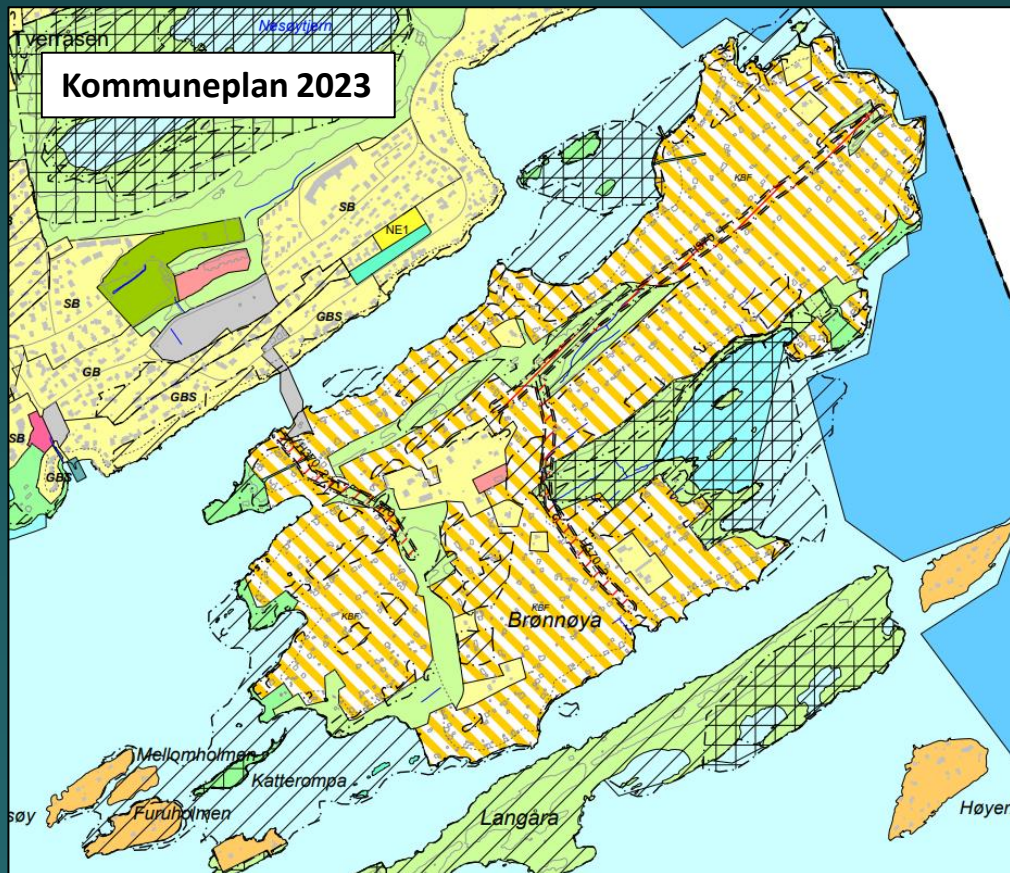
Ny konsekvensutredning



	Gangavstand	Norm
Brønnøya på tvers	1.900 m	-
Bussholdeplass (1/2 times frekvens)	500 m	500 m
Vendla barnehage	800 m	-
Nesøya barneskole (8 barneskoleelever i dag)	2.200 m	2.000 m
Landøya u.skole (11 ungdomsskoleelever i dag)	5.800 m	4.000 m
Nesbru vgs.	5.000 m	-
Nesøya nærssenter	2.300 m	-

Brønnøya (bolig/areal/transport)

Nye bestemmelser



Bestemmelsene:

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse i tråd med bestemmelsene i punkt 16.1 (fritidsbebyggelse).

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig under følgende forutsetninger:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

Forslag til nye bestemmelser:

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig på Brønnøya

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

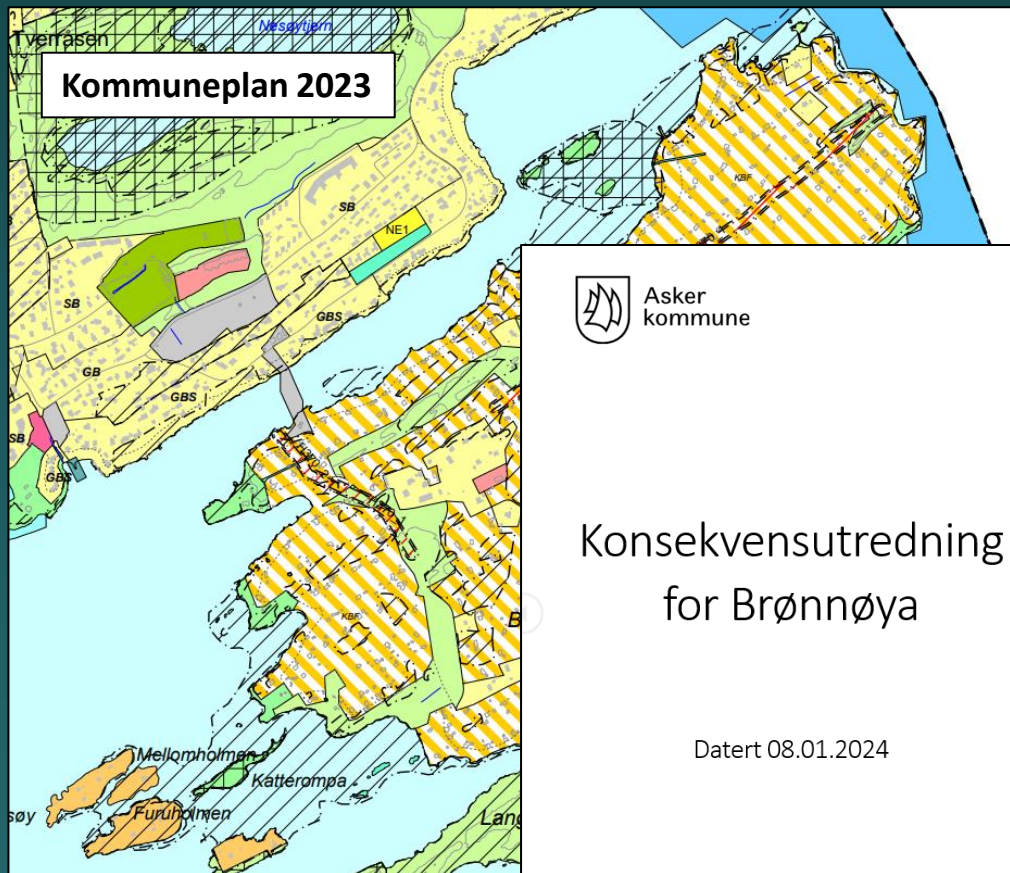
Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA. Utsprenging av kjellere tillates ikke. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Brønnøya (saksbehandling)

Høring av revidert konsekvensutredning

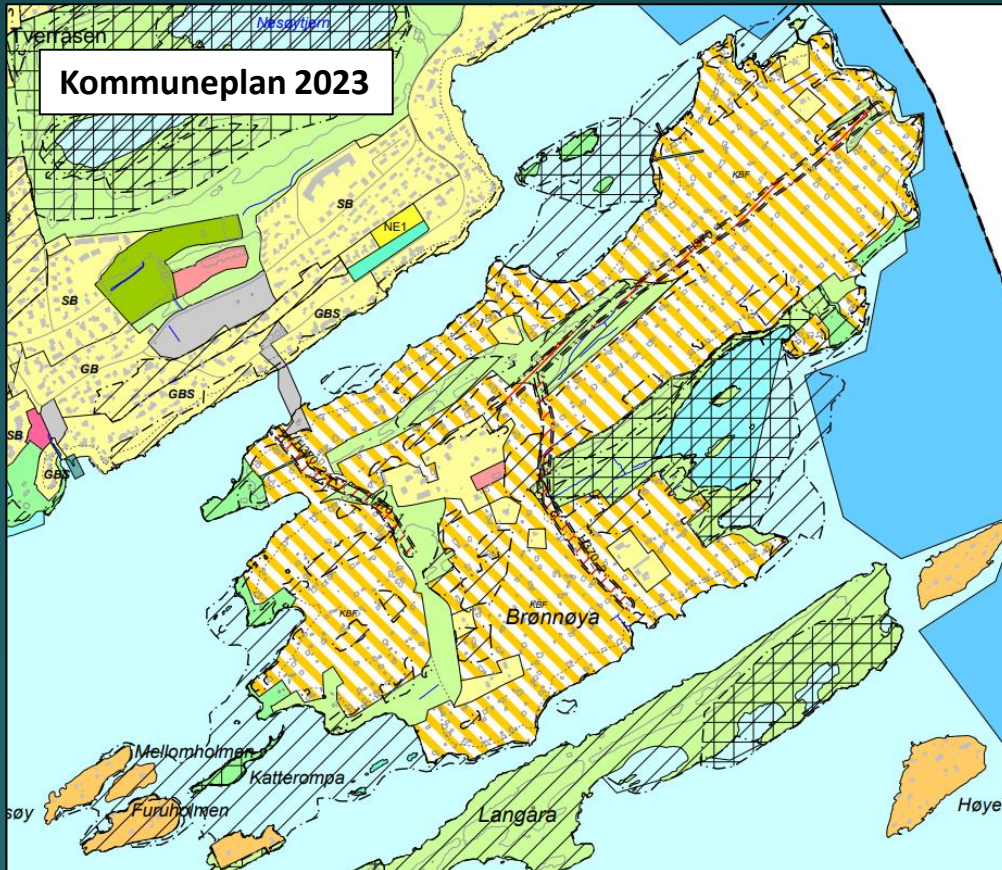


Høring av revidert konsekvensutredning:

- Kommuneplanforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn våren 2023. Høringsforslaget inneholdt et arealplankart med hensynssoner, Hensynssone H_560_2 med bestemmelse 20.2.2 er uendret etter revidert KU.
- Ny hensynssone H_560_3 med egen retningslinje er lagt inn etter revidert KU. Ny hensynssone H_560_3 er basert på NiN-registrering og utvalgte naturtyper, hjemlet, og sikret, i Naturmangfoldloven. Ny hensynssone H_560_3 avviker svært lite fra tidligere hensynssone H_560_2 (4 mindre avvik). Manglende høring av revidert KU har sannsynligvis hatt svært liten betydning for det offentlige ettersyn, og ingen betydning for kommunestyrets vedtak.
- Nye bestemmelser om utnyttelse og veistandard baseres på gjeldende regulering og forutsettes ikke konsekvensutredet.
- Dersom Asker kommune (formannskapet) vedtar en revidert arealplan-løsning for Brønnøya, vil spørsmålet om KU bli vurdert påny. Dette avklares etter meklingsmøtet.

Brønnøya

Anmodning om at Statsforvalters innsigelse trekkes



Spørsmålet om helårsbeboelse i eksisterende bebyggelse på Brønnøya har skapt stor usikkerhet for mange Brønnøya-familier i årtider. Asker kommune ønsker derfor en fleksibel arealbruk, bolig/fritidsbolig, for eksisterende bolig-/fritidsbebyggelse på Brønnøya. Ny bebyggelse må være fritidsbebyggelse.

Asker kommune ønsker en forsiktig og meget begrenset utbygging på Brønnøya, og opprettholder den lave utnyttelsen som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan, med den innskjerping at det også innføres forbud mot utgravde kjellere.

Brønnøya skal være bilfri, og veier og stier skal opprettholdes i dagens standard.

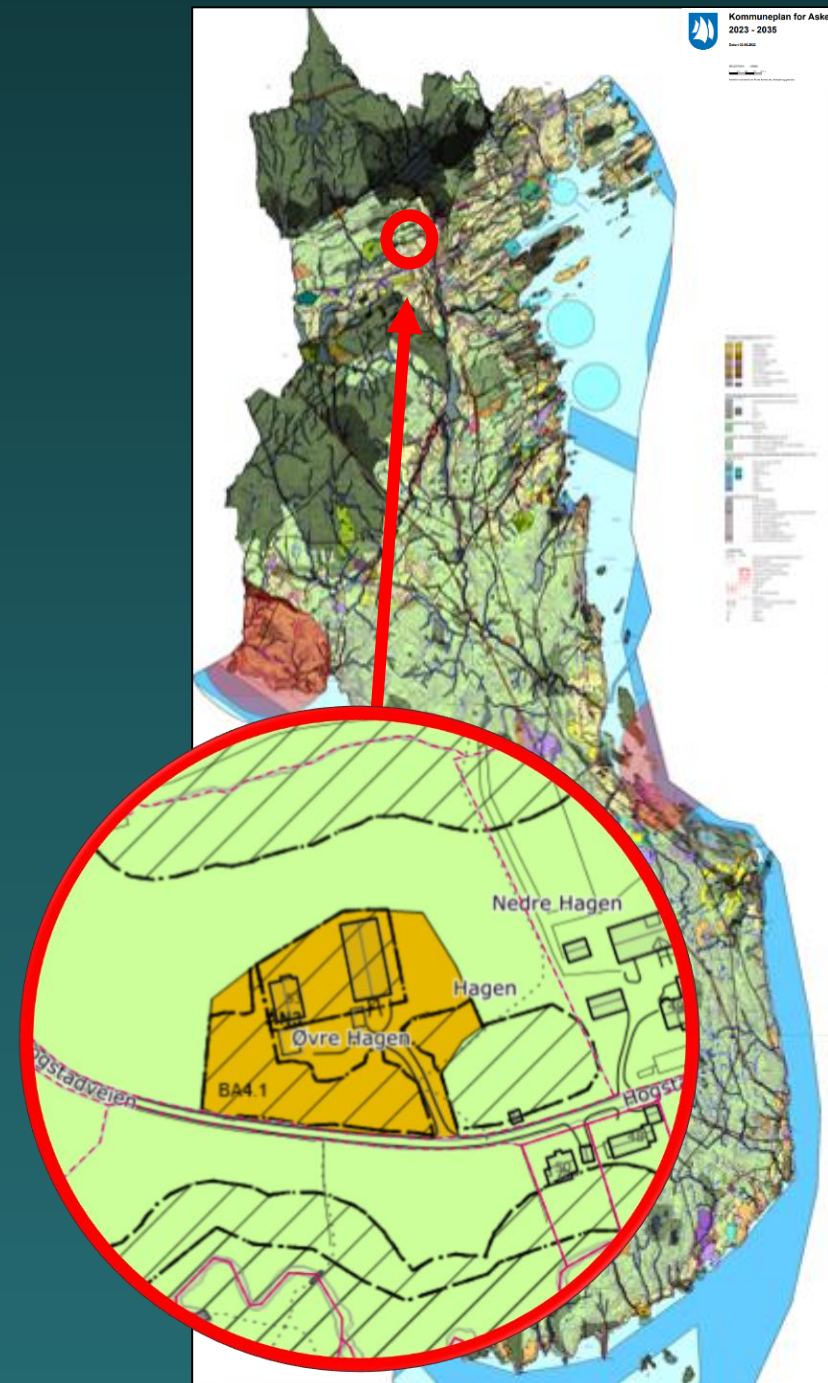
Asker kommune ønsker en sikring av naturverdier og kulturminner på Brønnøya i henhold til bl.a. naturmangfoldloven, noe kommunen ivaretok både i forslag til ny reguleringsplan i 2017, og i ny kommuneplan i 2023. Statsforvalters innsigelser til disse planer, har medført at disse verneverdier likevel ikke er sikret i plansammenheng. Dette er sterkt beklagelig. Av hensyn til naturverdier og kulturminner bes om at Statsforvalters innsigelse trekkes.

Øvre Hagen gård (felt ÅN3)

Innsigelsene omfatter 7 områder:

- Brønnøya
- **Øvre Hagen gård, felt ÅN3 (sosiale boliger)**
- Slemmestadveien 145, felt VE3 (10 boliger)
- Vettre hotell, felt VE2 (120 boliger)
- Gisle gård, felt VO6 (sosiale boliger)
- Bjørnstad deponi
- Hyggen nærsenter, felt HY1+HY2 (27 boliger)

Her gjelder tidligere kommuneplaner inntil innsigelsene er løst.



Øvre Hagen gård (felt ÅN3)



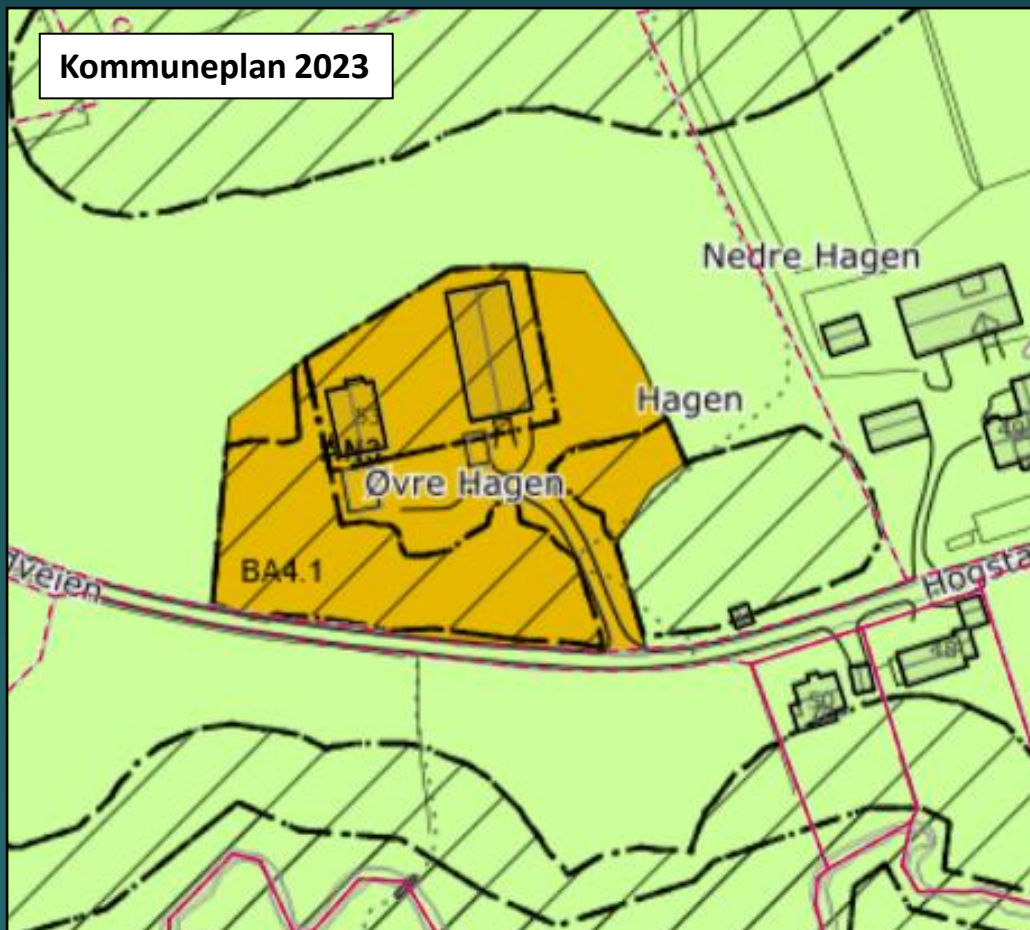
Øvre Hagen gård (felt ÅN3)



Eksisterende gårdstun foreslås ombygget til sosiale boformer med bofellesskap for seniorer. Illustrasjonen viser et prosjekt med 45 boenheter.

Øvre Hagen gård (felt ÅN3)

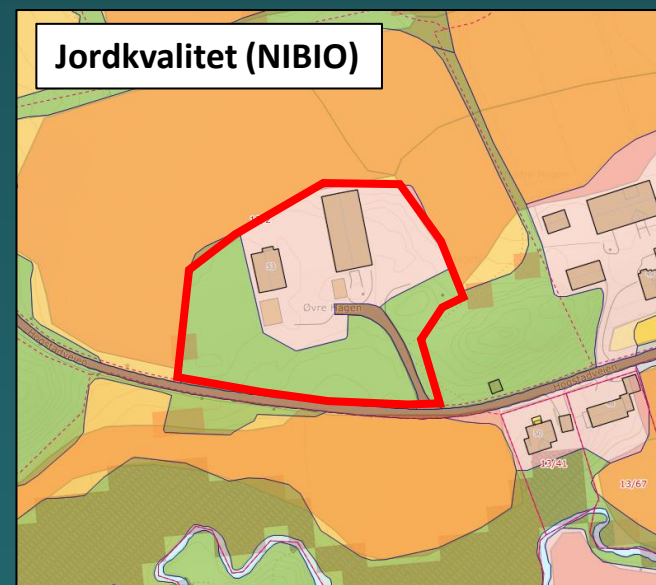
Sosiale boformer med fellestjenester



Boligbyggeprogrammet: 20 boenheter m/fellestjenester

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer

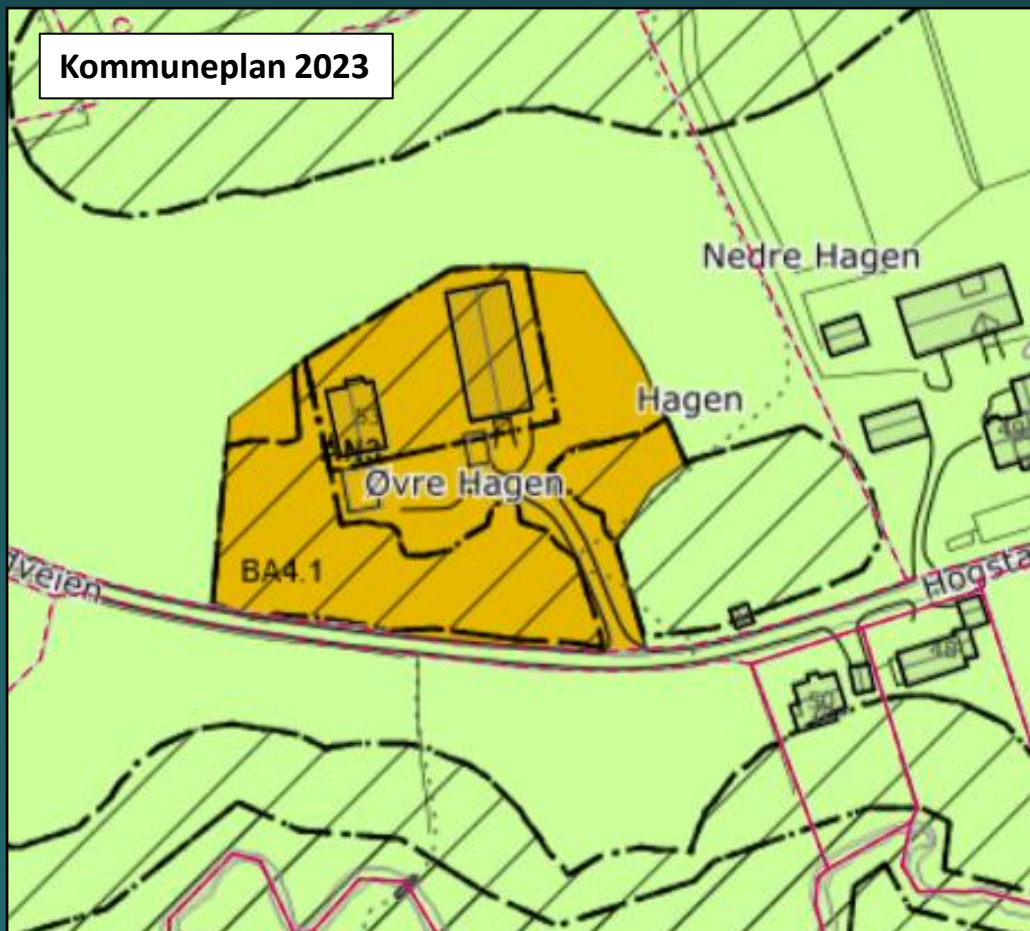
Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.



Ikke i direkte konflikt med dyrkbar jord

Øvre Hagen gård (felt ÅN3)

Sosiale boformer med fellestjenester



Boligbyggeprogrammet: 20 boenheter m/fellestjenester

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

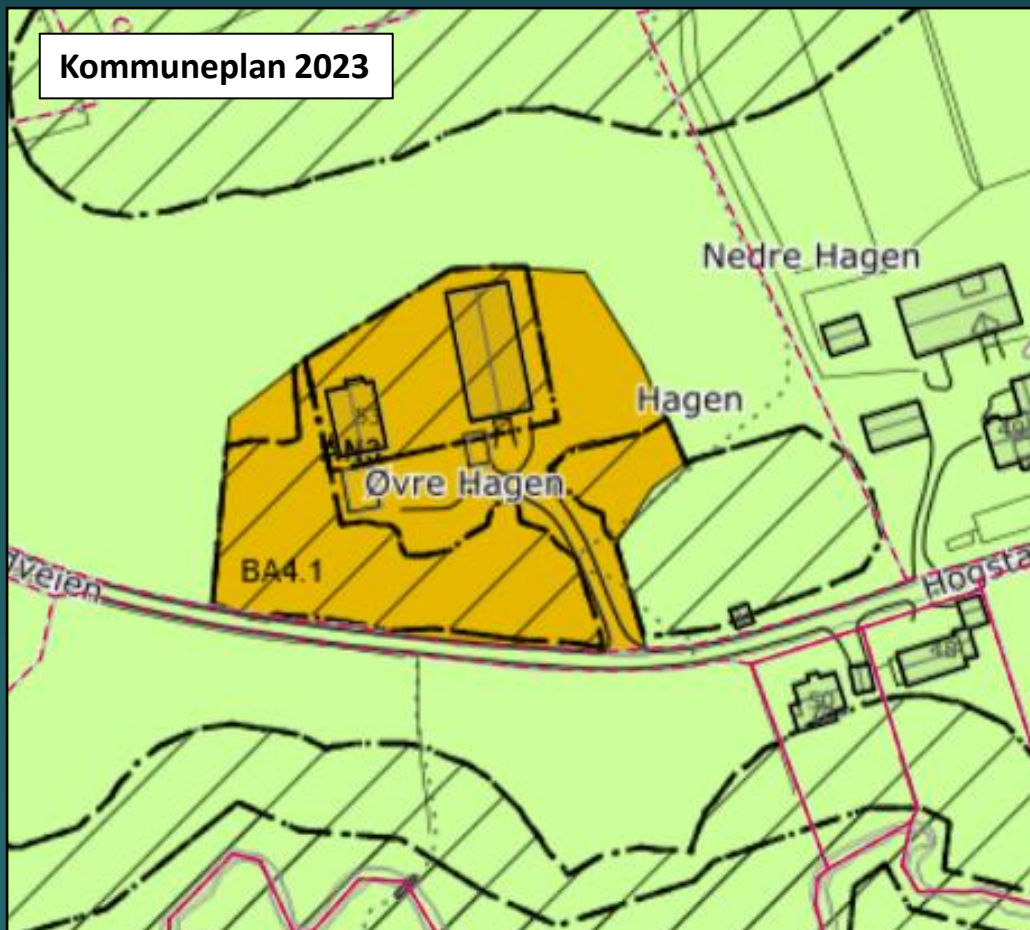
Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført.

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær skal bevares. I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området. Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Øvre Hagen gård (felt ÅN3)

Sosiale boformer med fellestjenester



Boligbyggeprogrammet: 20 boenheter m/fellestjenester

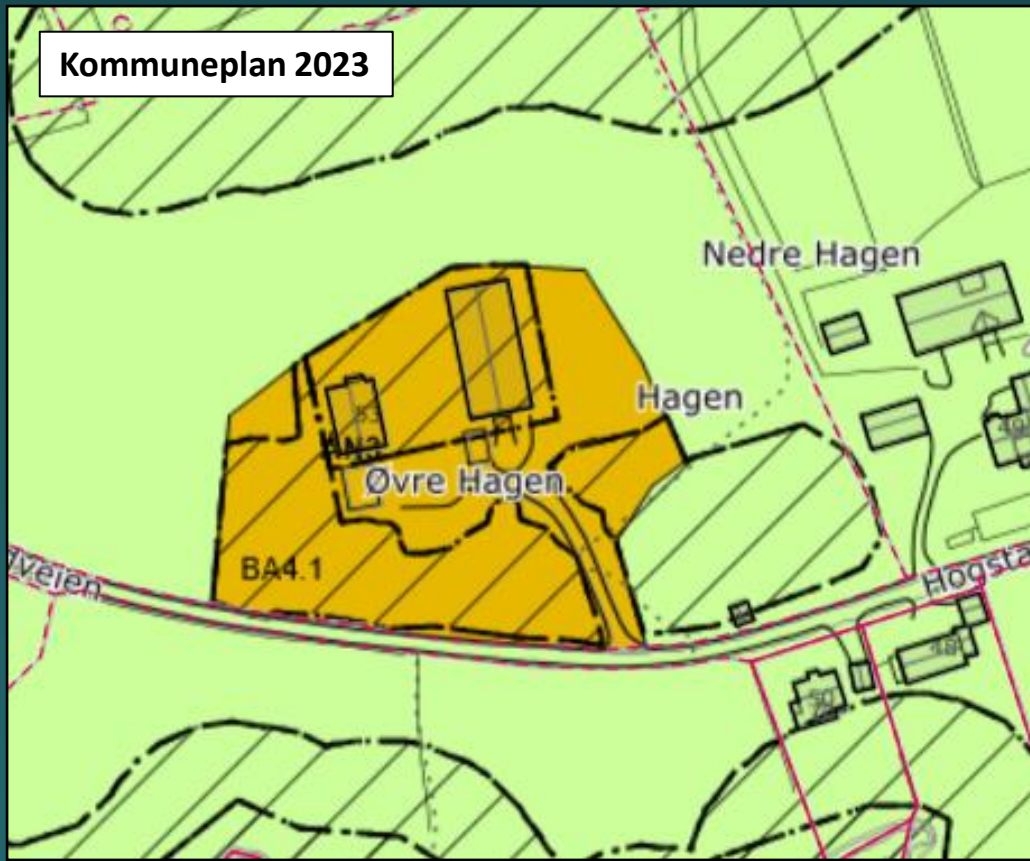
Innsigelse fra Statsforvalter:

Statsforvalter fremmer innsigelse begrunnet med hensynet til naturmangfold og nasjonale jordverninteresser.

Det planlagte tiltaket vil i stor grad påvirke naturverdiene i området gjennom direkte arealbeslag og gjennom andre virkninger som økt slitasje fra mennesker, spredning av fremmedarter og annet.

Øvre Hagen gård (felt ÅN3)

Sosiale boformer med fellestjenester



Forslag til tilleggsbestemmelser

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Forslag til tilleggsbestemmelser til 15.1.4.1:

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

I felt ÅN3 skal ny bebyggelse lokaliseres på samme sted som tidligere gårdsbebyggelse, gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

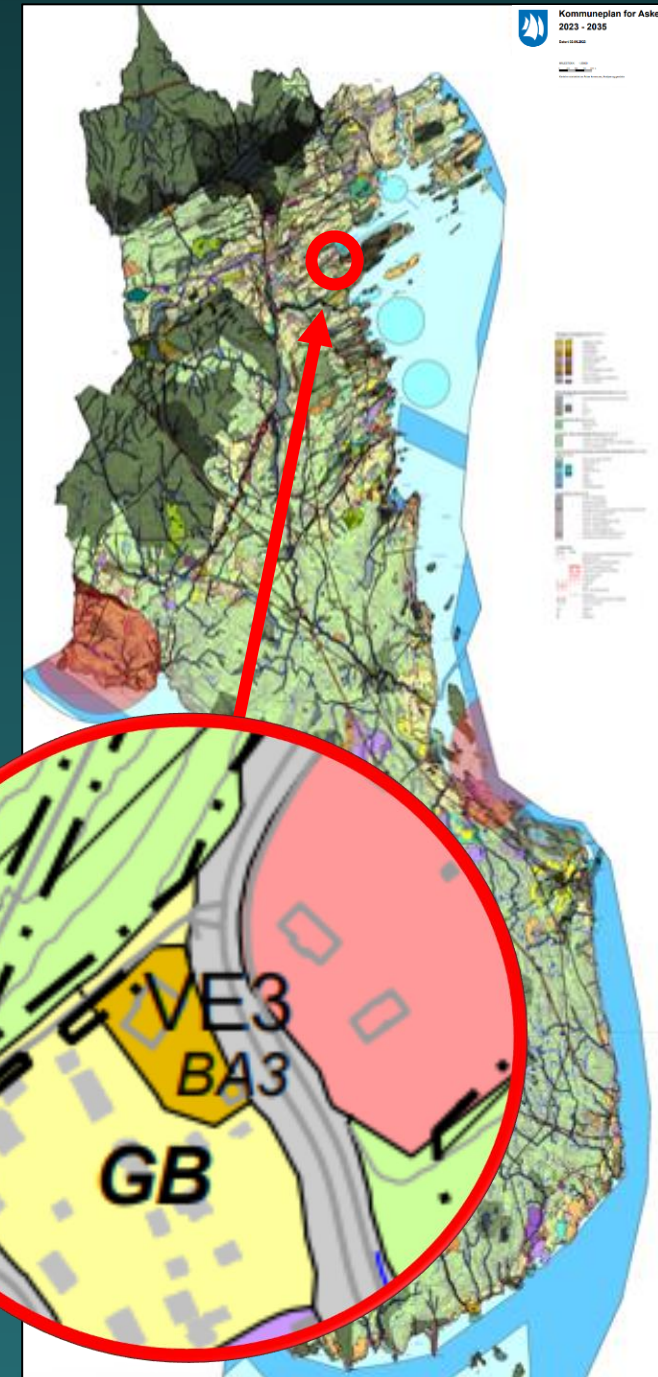
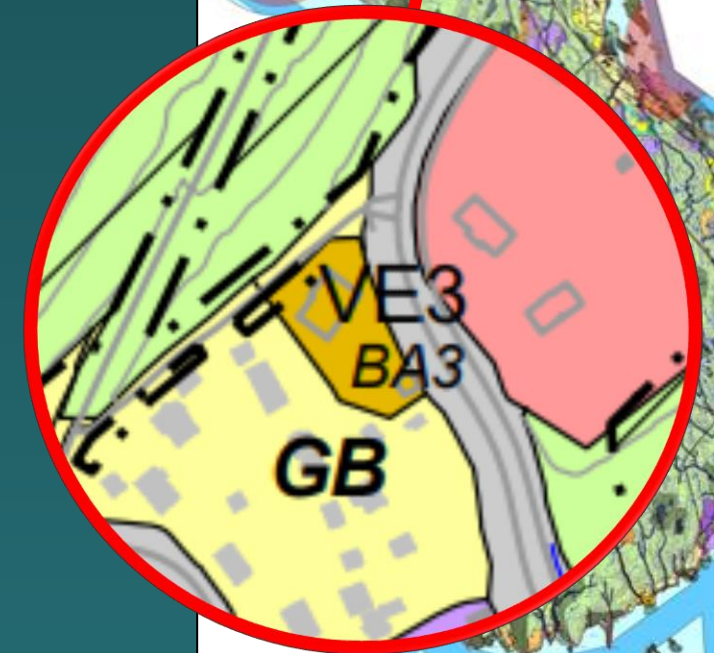
Asker kommune ber om at innsigelse fra Statsforvalter trekkes

Slemmestadveien 145 (felt VE3)

Innsigelsene omfatter 7 områder:

- Brønnøya
- Øvre Hagen gård, felt ÅN3 (sosiale boliger)
- **Slemmestadveien 145, felt VE3 (10 boliger)**
- Vettre hotell, felt VE2 (120 boliger)
- Gisle gård, felt VO6 (sosiale boliger)
- Bjørnstad deponi
- Hyggen nærsenter, felt HY1+HY2 (27 boliger)

Her gjelder tidligere kommuneplaner inntil innsigelsene er løst.



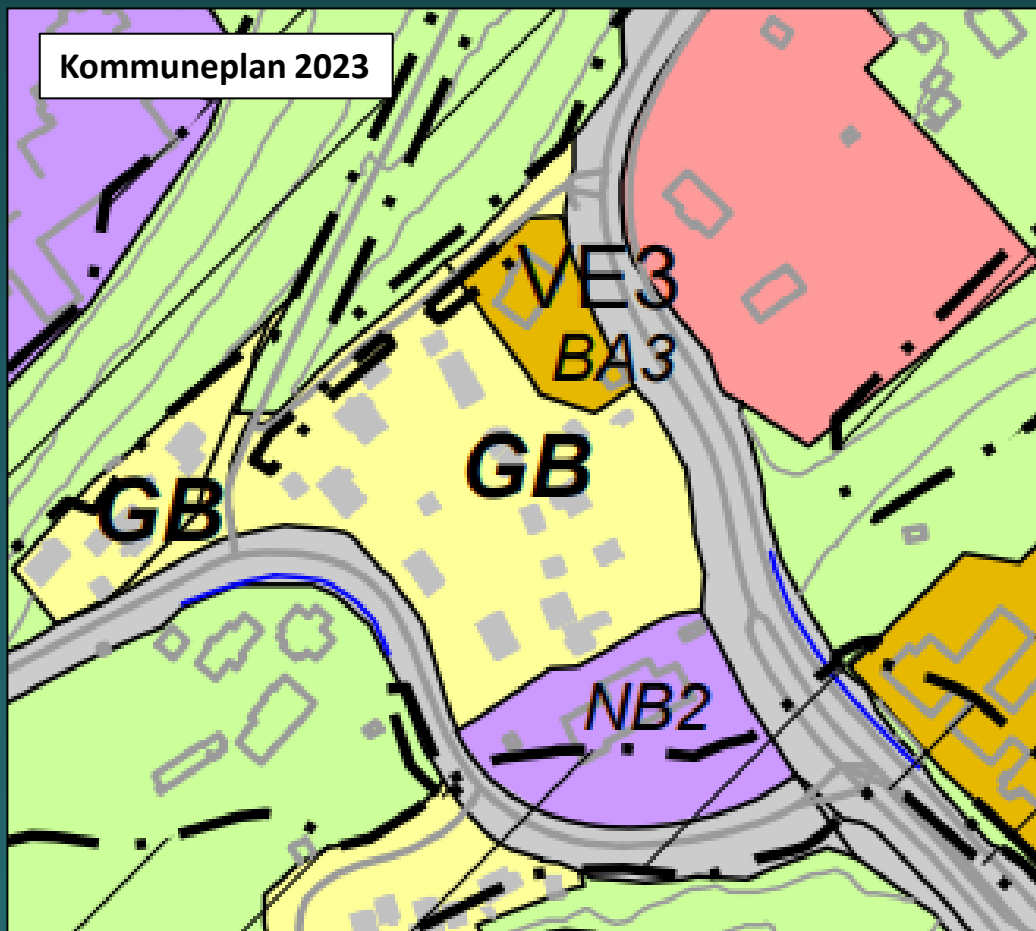
Slemmestadveien 145 (felt VE3)

Opprinnelig innspill ved varsling av igangsatt planarbeid



Slemmestadveien 145 (felt VE3)

Bebyggelse og anlegg åpner for bolig i kombinasjon med næring



Boligbyggeprogrammet: 10 blokkleiligheter

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

9.3 Støy og luftforurensning

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet T-1520 følges.
- Retningslinje for behandling av støy T-1442 følges.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal

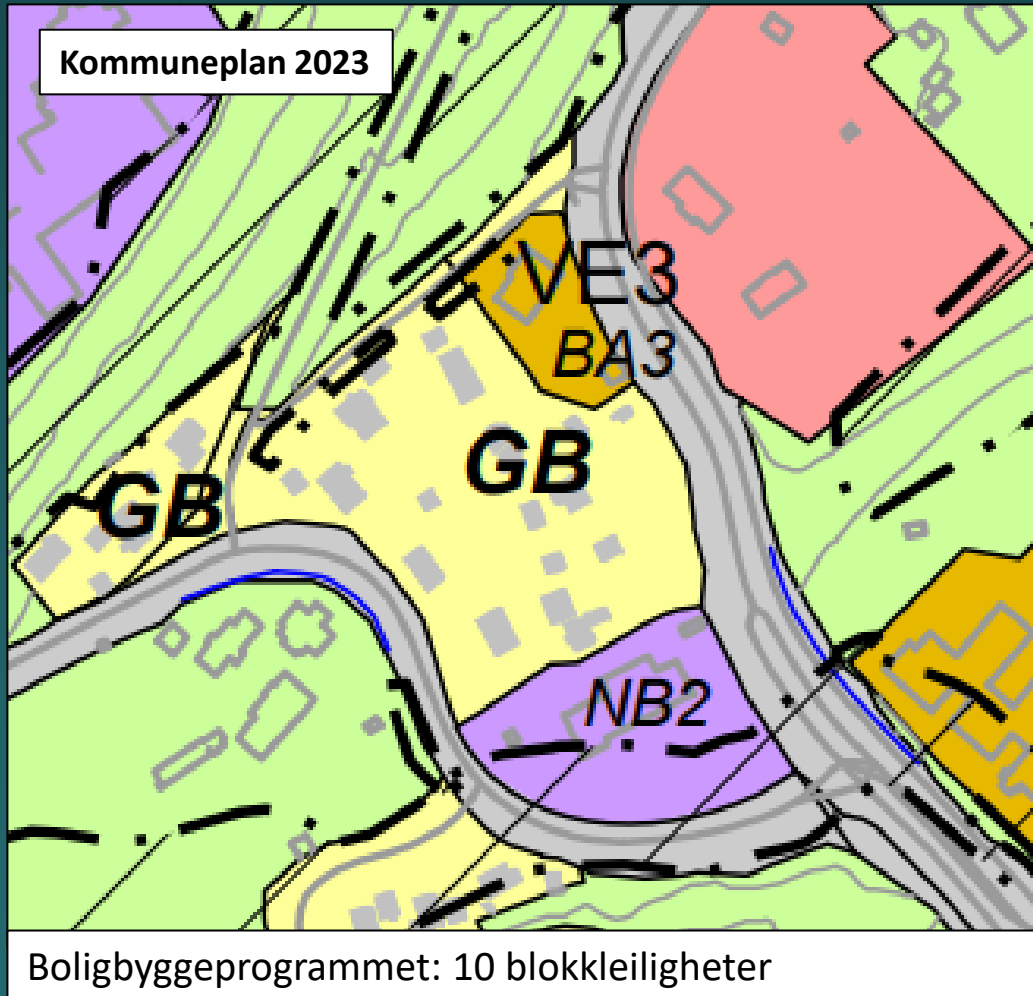
Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat (12 m²), MUA felles og MUA lekeareal (55 m²).

12.4 Byggegrense mot vei

- Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.

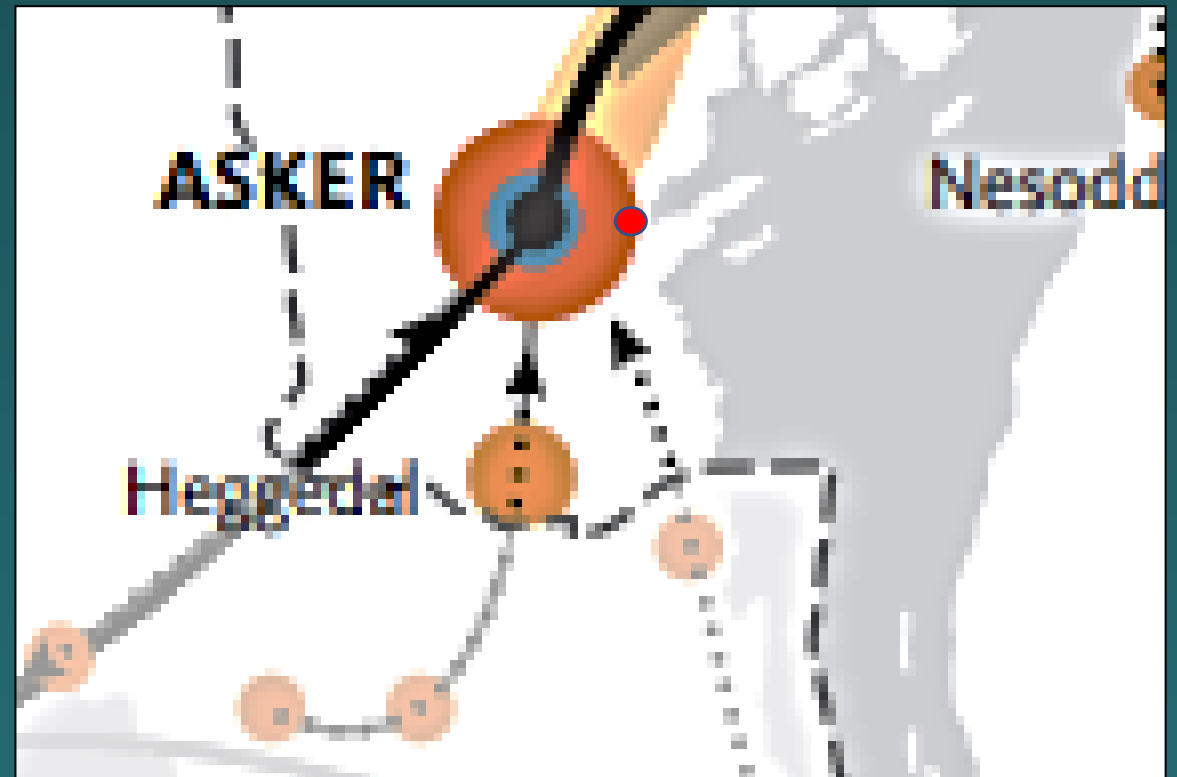
Slemmestadveien 145 (felt VE3)

Bebyggelse og anlegg åpner for bolig i kombinasjon med næring



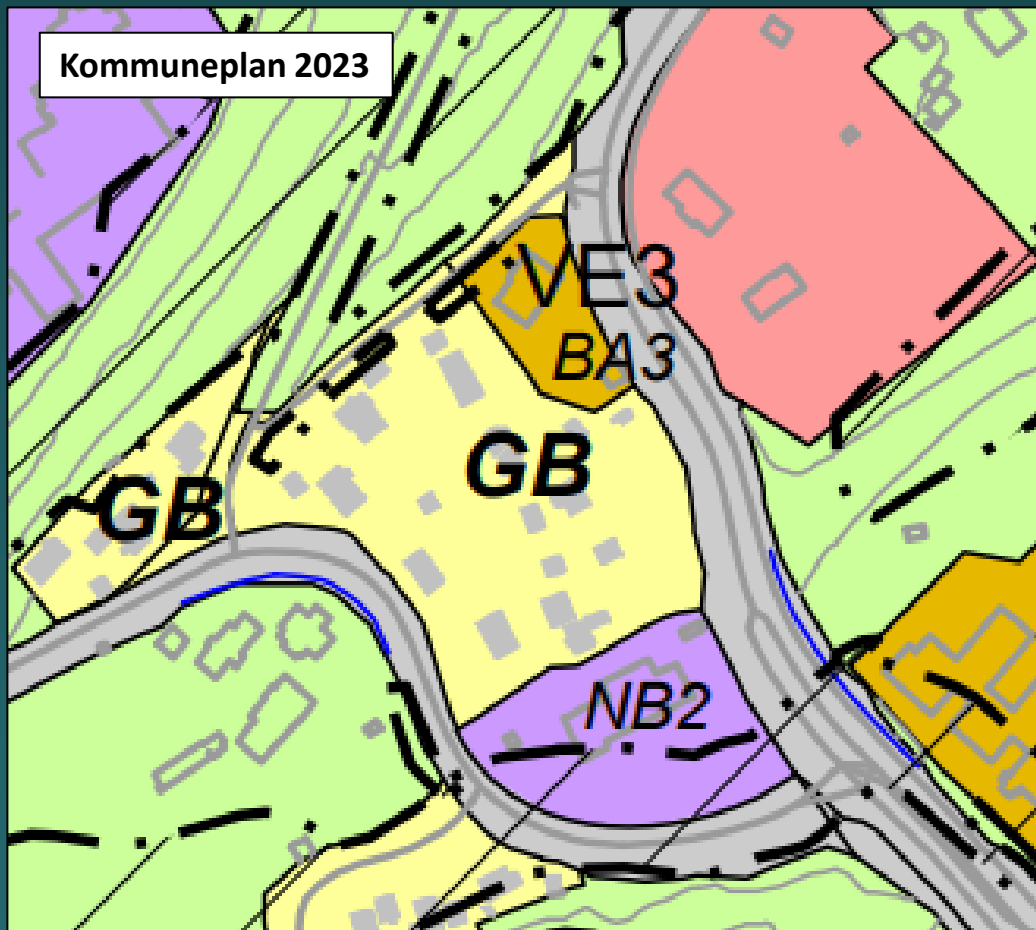
Innsigelser fra Viken fylkeskommune og Statsforvalter:

Innsigelsene fremmes med henvisning til at planforslaget er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og nasjonale føringer for støy.

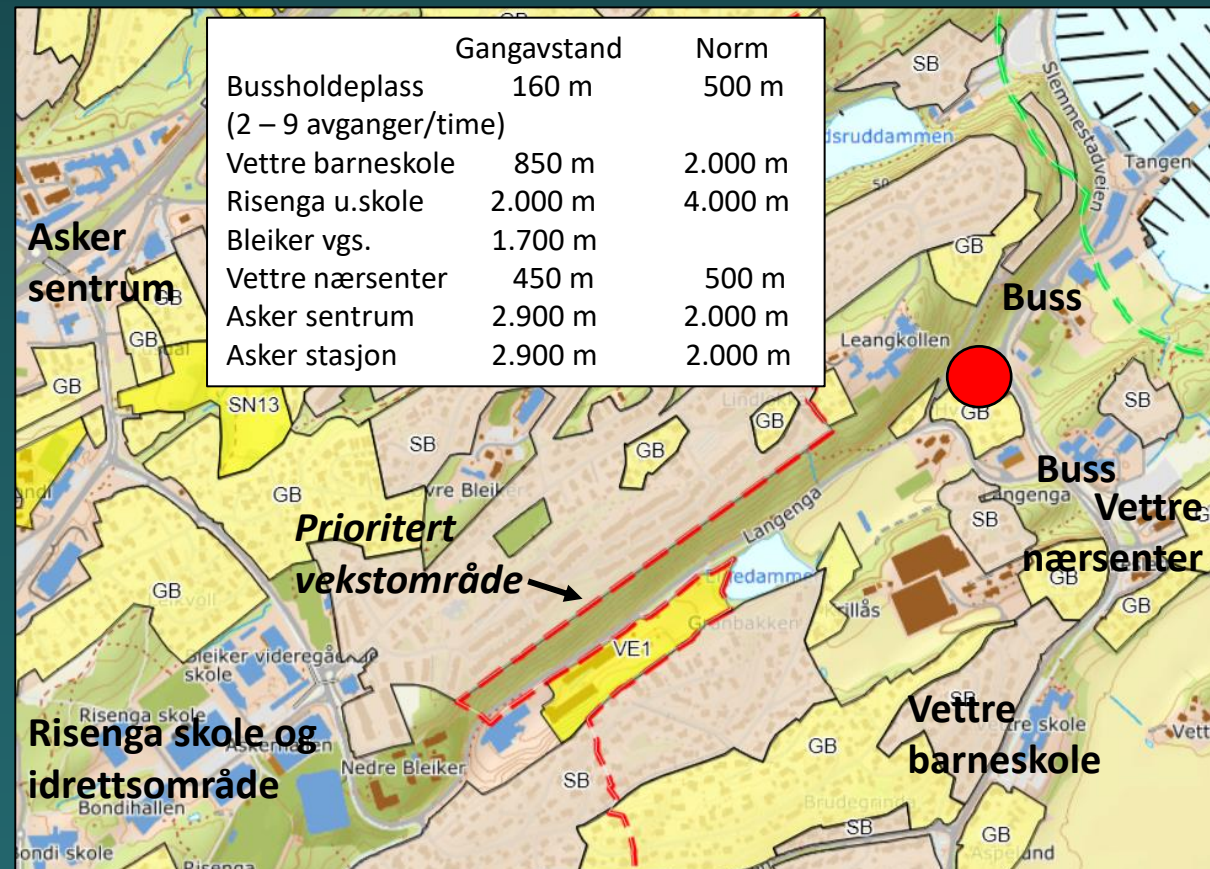


Slemmestadveien 145 (felt VE3)

Gangavstand ulike målpunkter



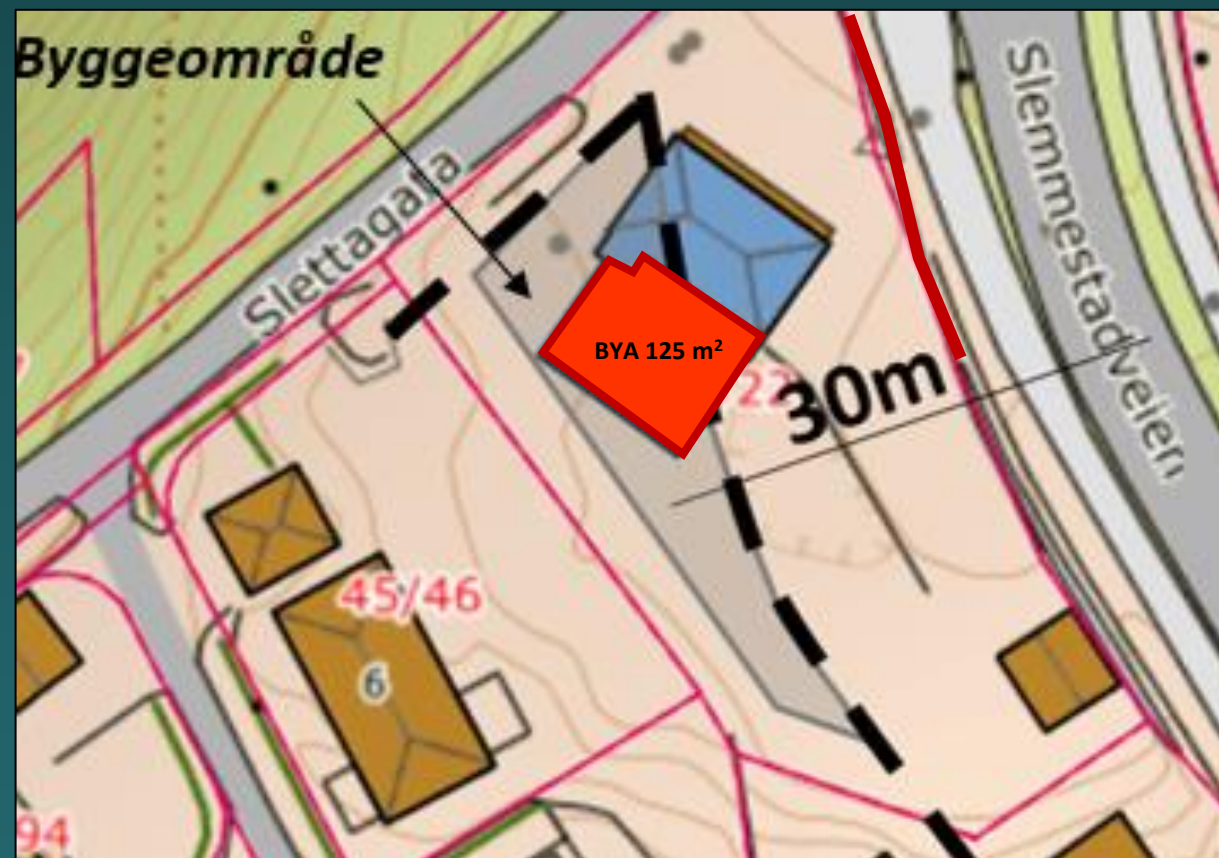
Boligbyggeprogrammet: 10 blokkleiligheter



Slemmestadveien 145 ligger sentralt i fht service og kollektivtransport.

Slemmestadveien 145 (felt VE3)

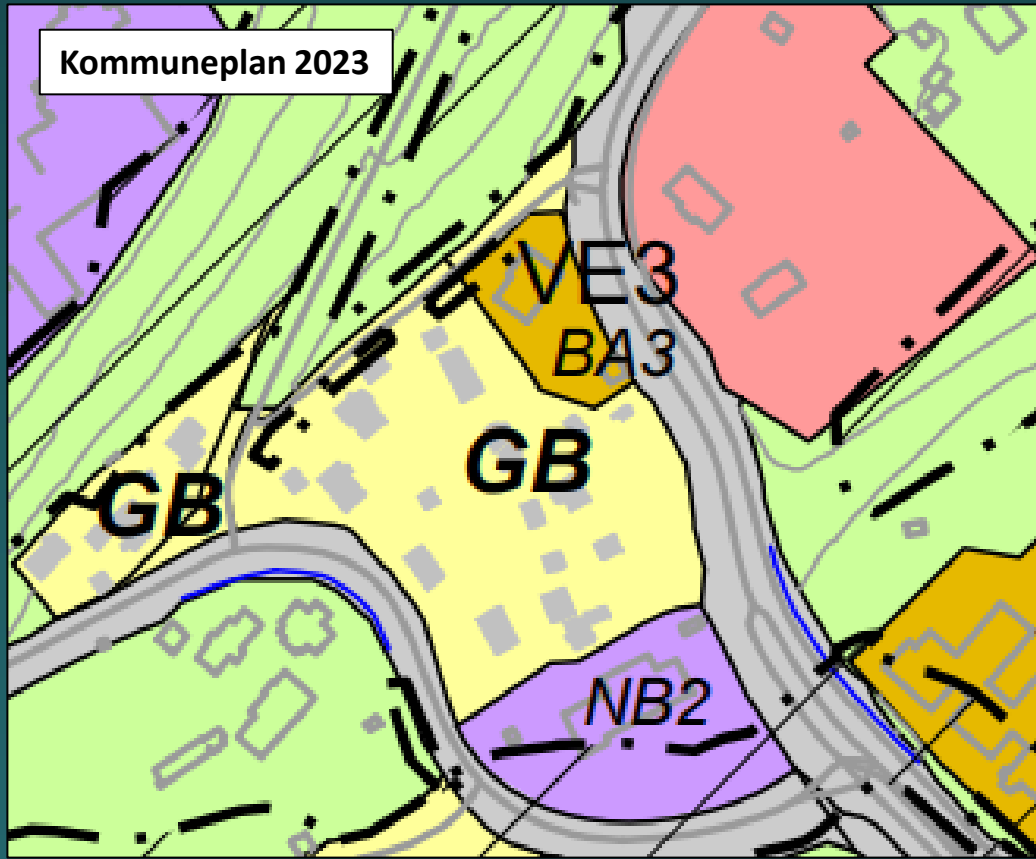
Eksisterende situasjon; næringsbebyggelse med tilbygg på 125 m² i en etasje.



Ny situasjon; tilbygget bygges om til boliger i to etasjer, inntil 5 leiligheter på til sammen 250 m².
Støyskjerm langs Slemmestadveien forlenges mot kryss i nord.

Slemmestadveien 145 (felt VE3)

Forslag til supplerende bestemmelser og retningslinjer



15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

Forslag til tilleggsbestemmelse:

Krav til bokvalitet skal ivaretas. ¹

1. Se bestemmelsenes 9.3, 12.3, 12.4.

Boligbyggeprogrammet:

Stipulert antall boliger reduseres til 5.

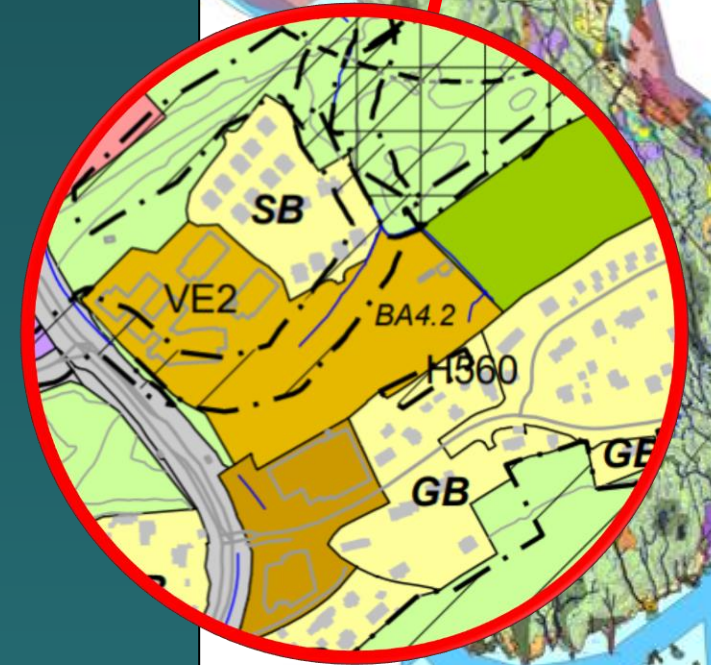
Asker kommune ber om at innsigelser fra Statsforvalter og Viken fylkeskommune trekkes

Vettre hotell (felt VE2)

Innsigelsene omfatter 7 områder:

- Brønnøya
- Øvre Hagen gård, felt ÅN3 (sosiale boliger)
- Slemmestadveien 145, felt VE3 (10 boliger)
- **Vettre hotell, felt VE2 (120 boliger)**
- Gisle gård, felt VO6 (sosiale boliger)
- Bjørnstad deponi
- Hyggen nærsenter, felt HY1+HY2 (27 boliger)

Her gjelder tidligere kommuneplaner inntil innsigelsene er løst.



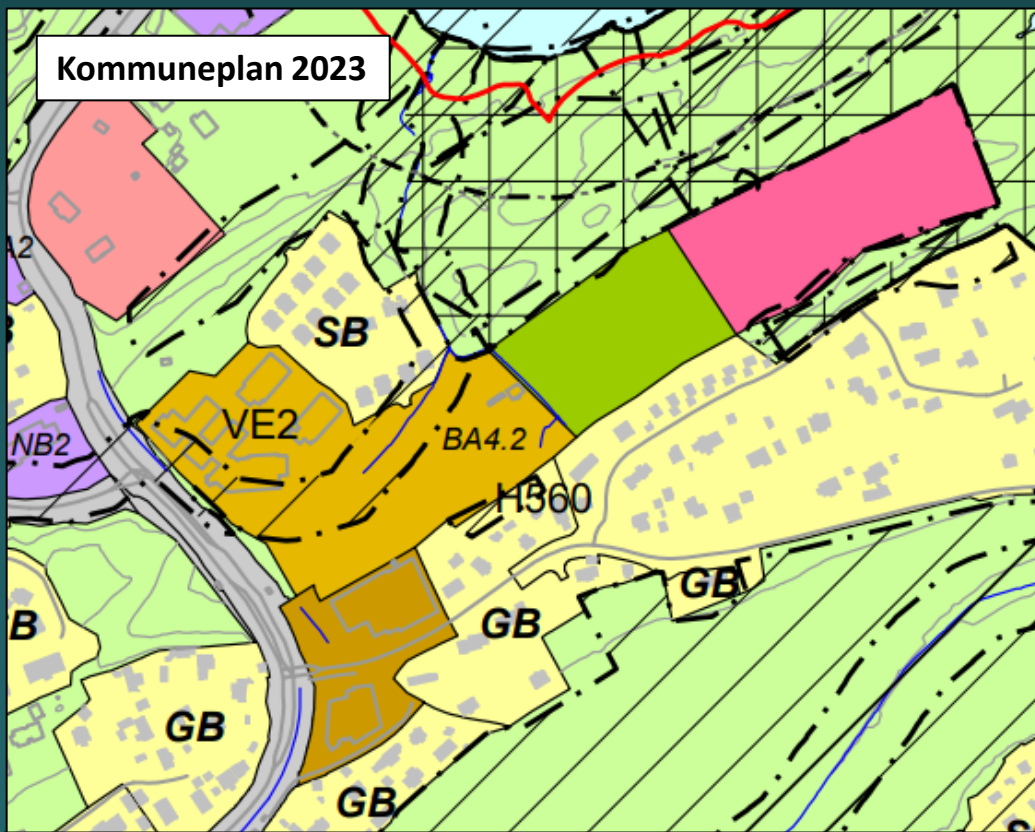
Vettre hotell (felt VE2)

Opprinnelig innspill ved varsling av igangsatt planarbeid



Vettre hotell (felt VE2)

Bebyggelse og anlegg åpner for bolig i kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting



Boligbyggeprogrammet: 120 blokkleiligheter og konsentrert småhusbebyggelse

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

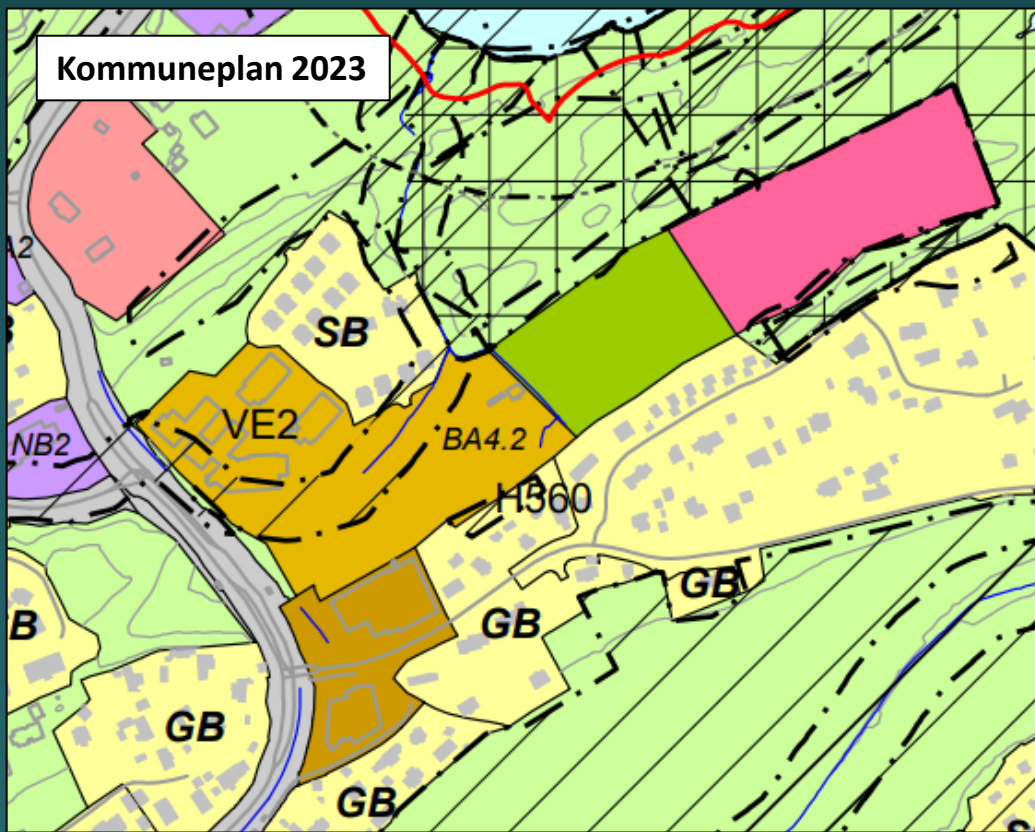
Rekkefølgebestemmelser:

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging av nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings- /tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.

Vettre hotell (felt VE2)

Bebyggelse og anlegg åpner for bolig i kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting



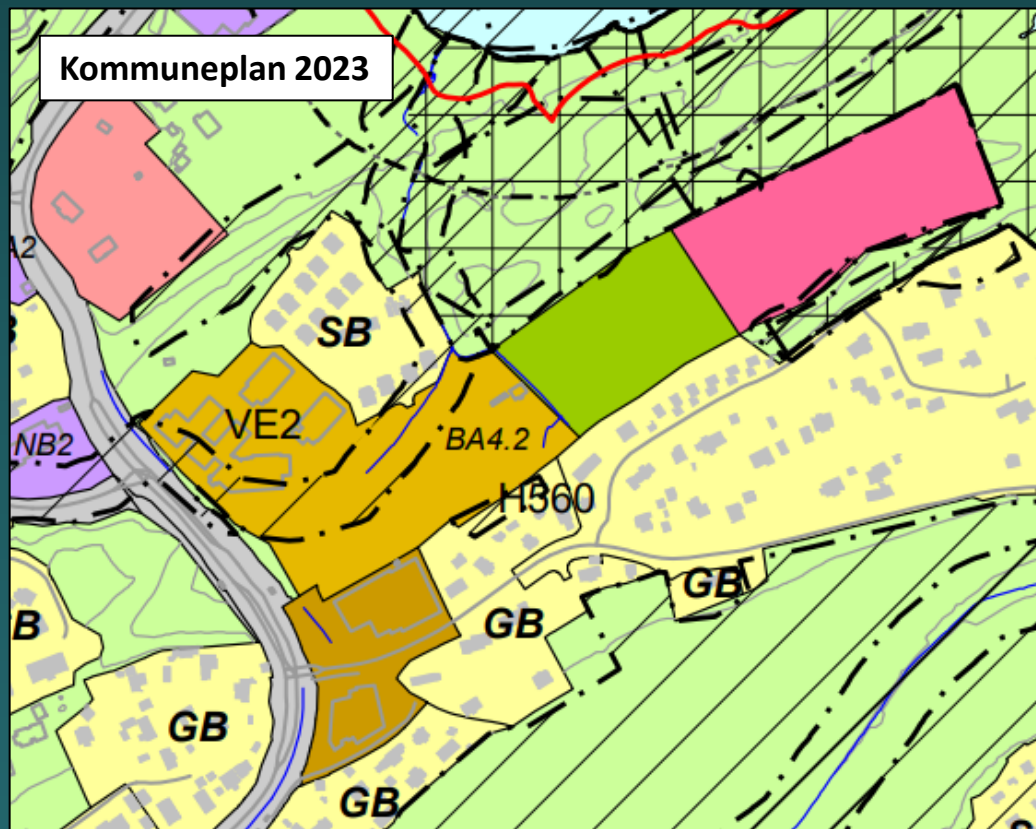
Boligbyggeprogrammet: 120 blokkleiligheter og konsentrert småhusbebyggelse

Innsigelser fra Statsforvalter:

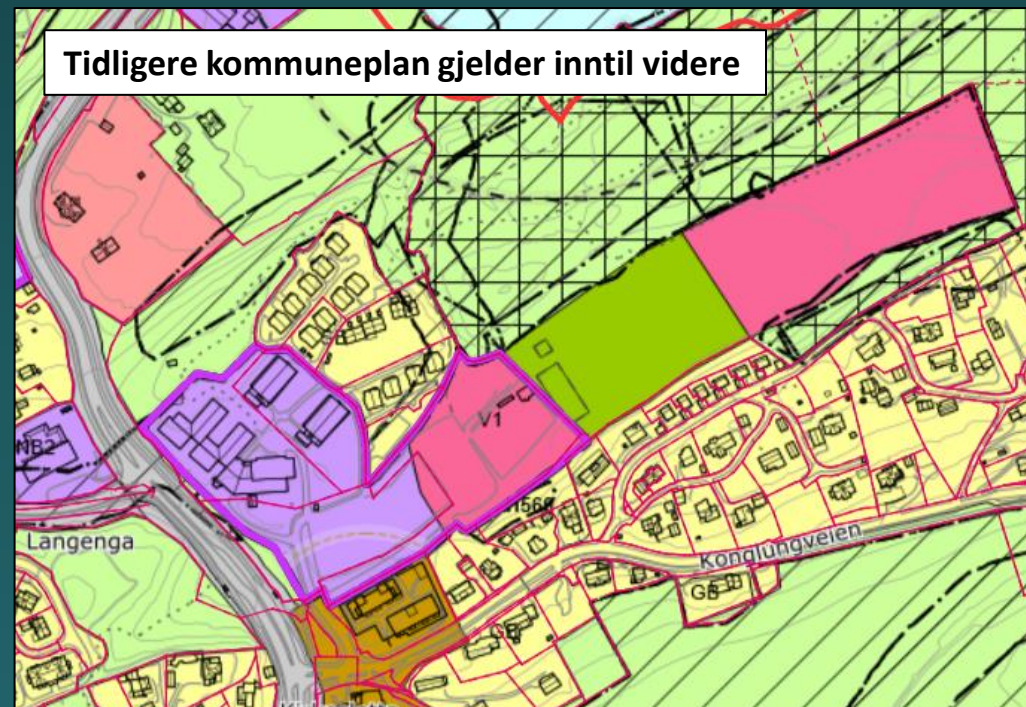
Innsigelsene fremmes med henvisning til at planforslaget er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Vette hotell (felt VE2)

Bebyggelse og anlegg åpner for bolig i kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting



Boligbyggeprogrammet: 120 blokkleiligheter og konsentrert småhusbebyggelse



Reguleringsplan for Nedre Hvile, vedtatt 1976.

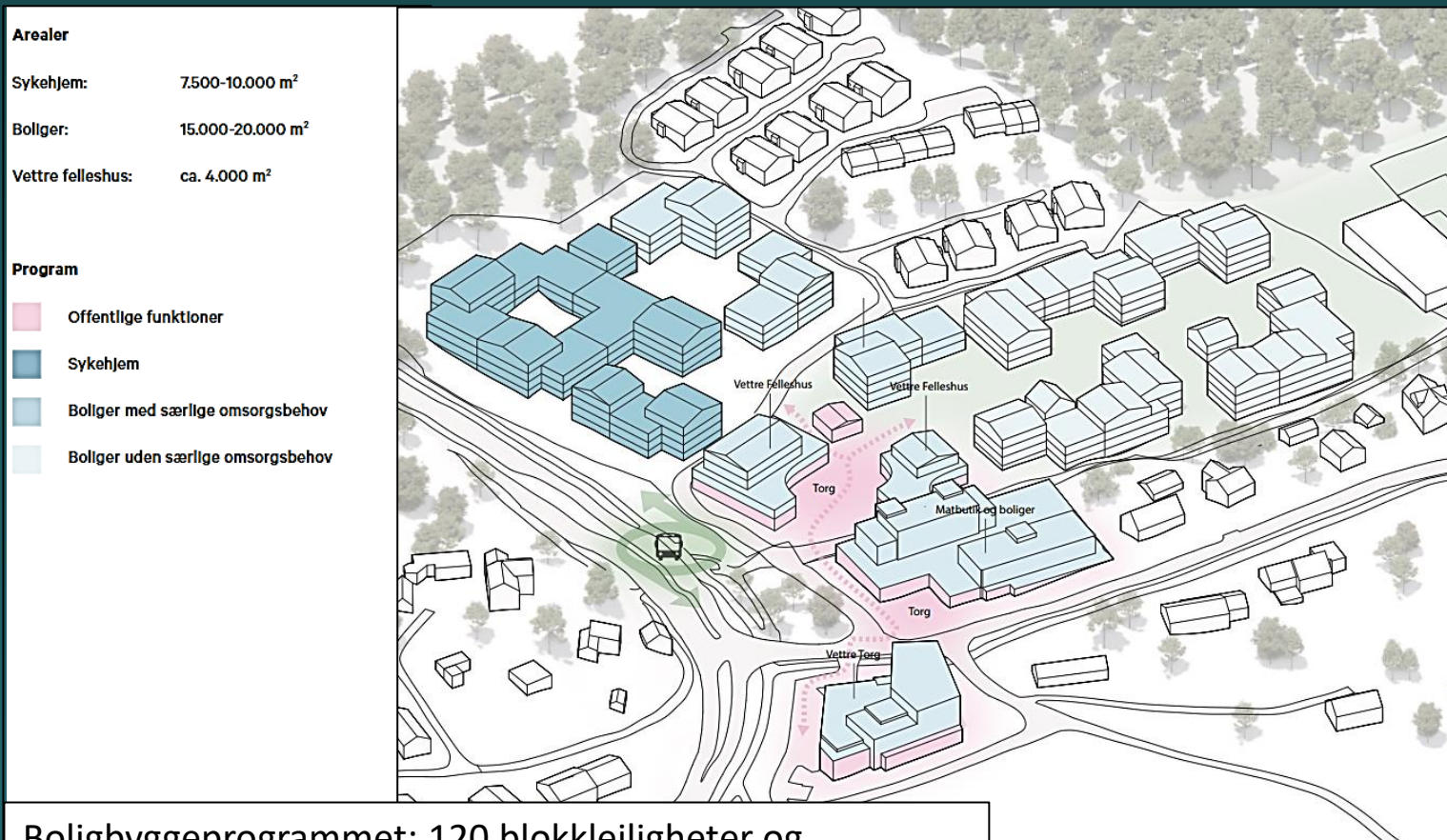
§ 4. Område A skal reguleres til allmenntilgjengelig formål hvor det foruten bebyggelse til undervisningsformål også kan oppføres boligbebyggelse.

I tillegg kommer anlegg for nødvendige servicefunksjoner som administrasjonskontorer, aula, kafeteria, garasje osv.

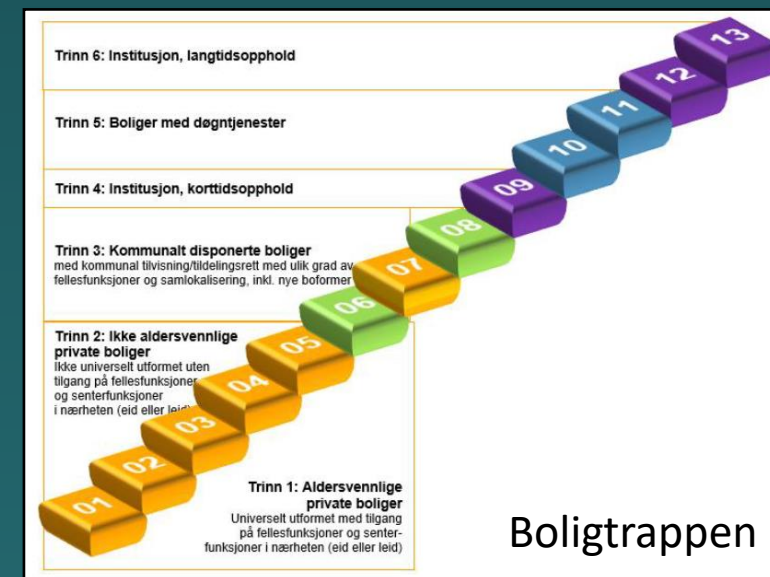
Tomt ca.20 da, U=0,25, 3 etasjer + U (utbyggingspotensiale ca. 15000m²)

Vettre hotell (felt VE2)

Pågående mulighetsstudie (samarbeid Vettre hotell/Asker kommune)



- Ordinære boliger (leiligheter og konsentrert småhusbebyggelse)
- Omsorgsboliger, med delvis eller heldøgns tjenester
- Sykehjem



Boligbyggeprogrammet: 120 blokkleiligheter og konsentrert småhusbebyggelse





Vettre hotell (felt VE2)

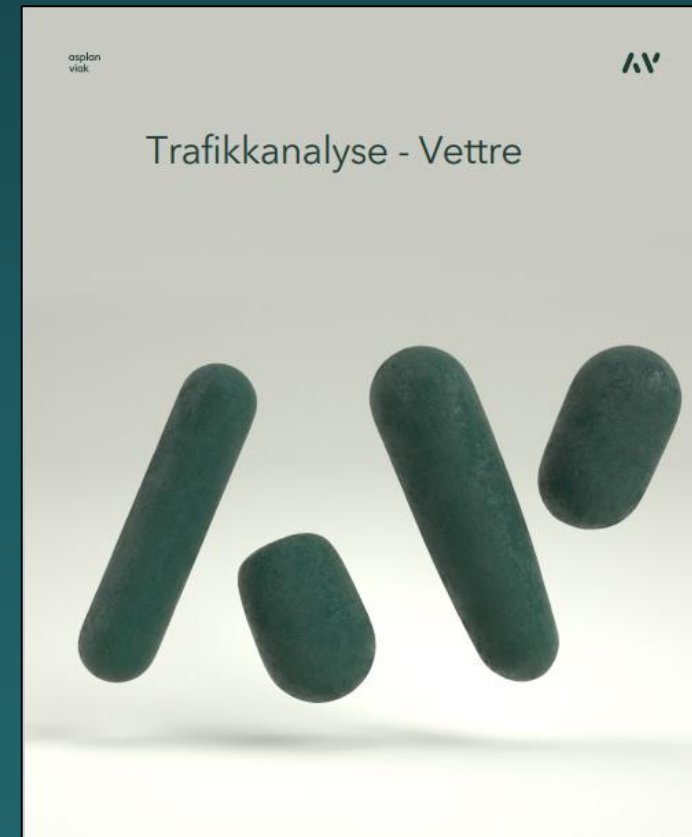
Pågående mulighetsstudie (samarbeid Vettre hotell/Asker kommune)

Arealer

Sykehjem:	7.500-10.000 m ²
Boliger:	15.000-20.000 m ²
Vettre felleshus:	ca. 4.000 m ²

Program

	Offentlige funksjoner
	Sykehjem
	Boliger med særlige omsorgsbehov
	Boliger uten særlige omsorgsbehov



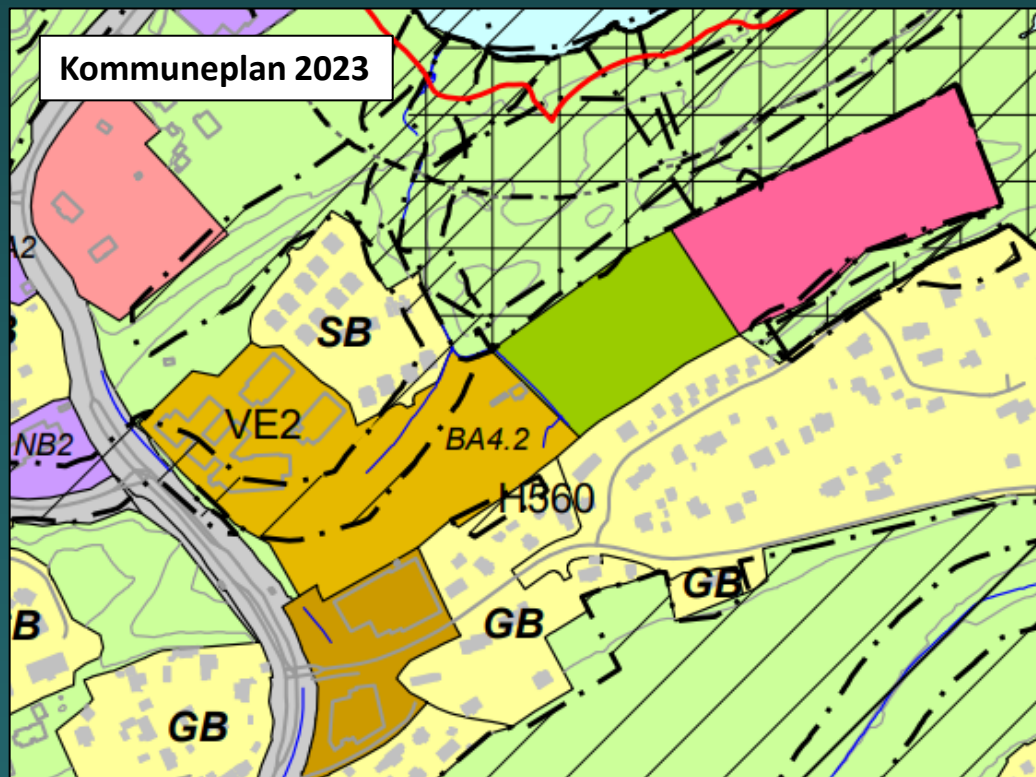
Asplan Viaks konklusjon:

Det er beregnet en trafikk fra planforslaget på 360 ÅDT. 360 kjøretøy per døgn er tilnærmet samme ÅDT som hotellet har i dag...

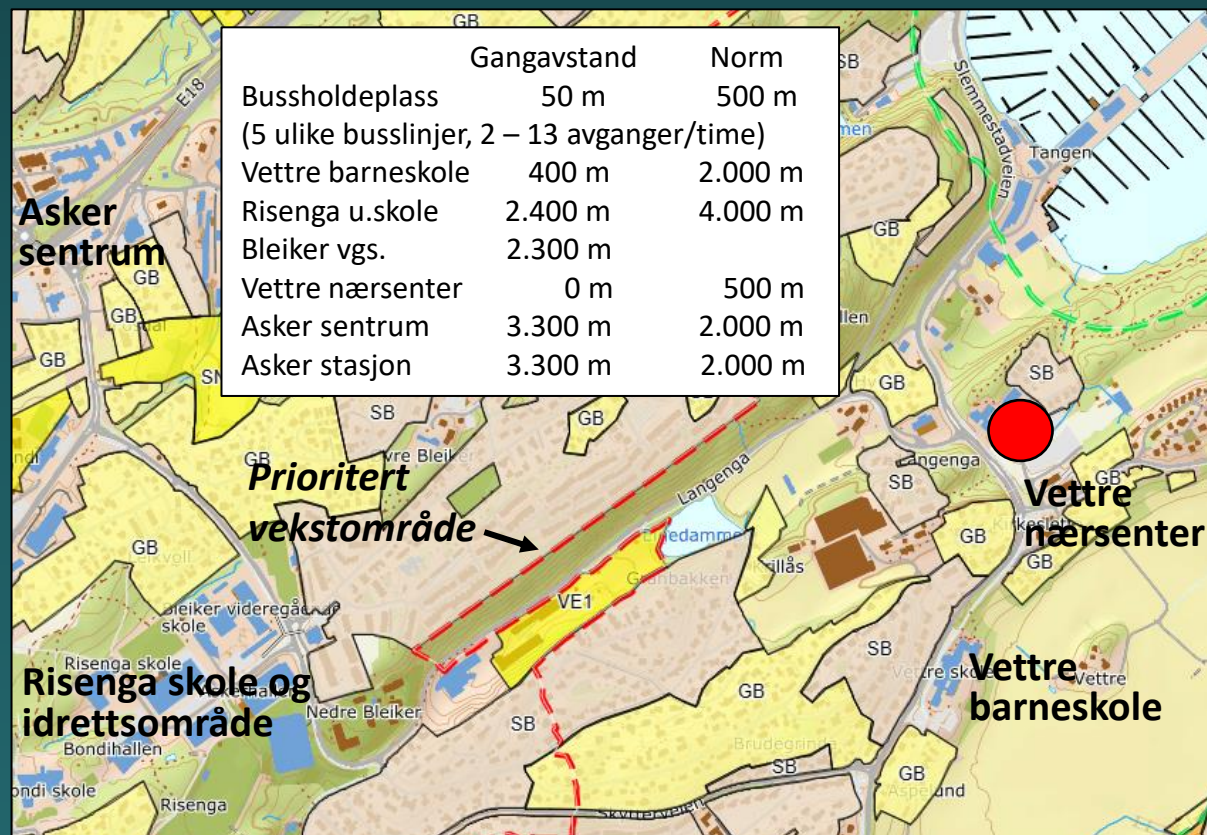
En slik utbygging vil derfor være i tråd med nullvekst i biltrafikken til og fra planområdet.

Vettre hotell (felt VE2)

Bebyggelse og anlegg åpner for bolig i kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting



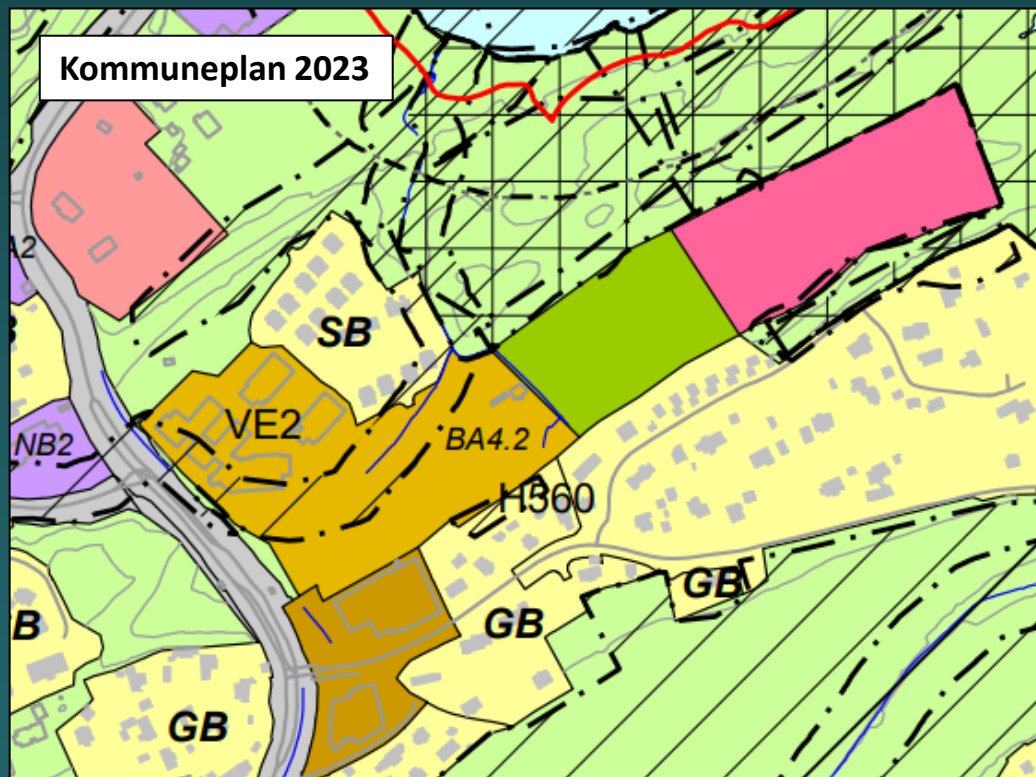
Boligbyggeprogrammet: 120 blokkleiligheter og konsentrert småhusbebyggelse



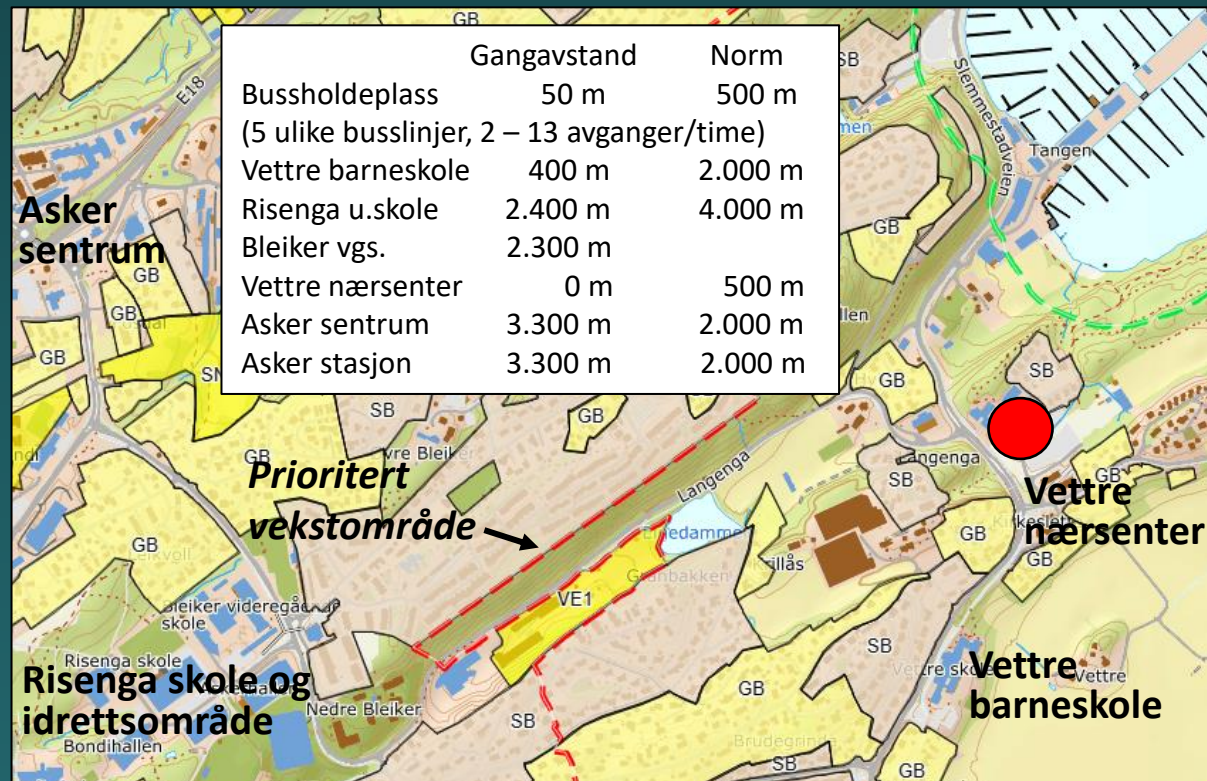
Vettre hotell ligger sentralt i fht service og kollektivtransport.

Vettre hotell (felt VE2)

Bebyggelse og anlegg åpner for bolig i kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting



Boligbyggeprogrammet: 120 blokkleiligheter og konsentrert småhusbebyggelse



Forslag til revidert løsning

Boligbyggeprogrammet: Stipulert antall boliger reduseres til 100

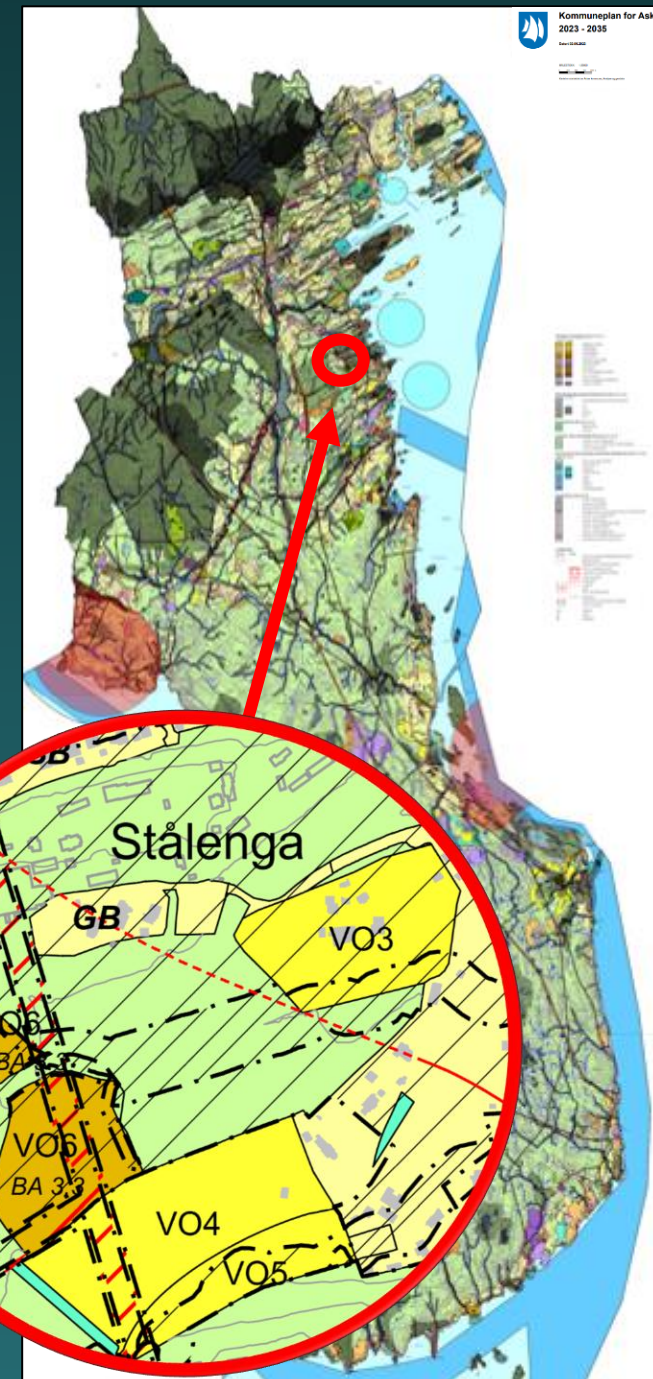
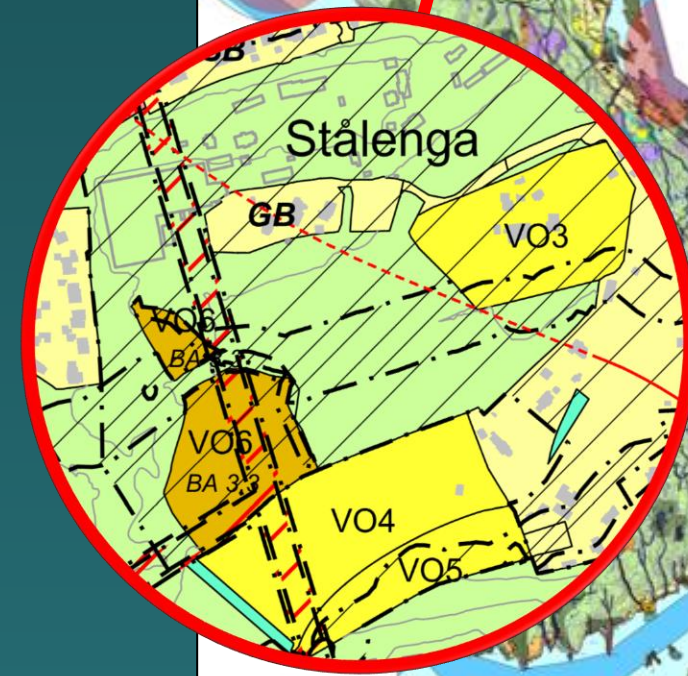
Asker kommune ber om at innsigelsen fra Statsforvalter trekkes

Søndre Gisle gård

Innsigelsene omfatter 7 områder:

- Brønnøya
- Øvre Hagen gård, felt ÅN3 (sosiale boliger)
- Slemmestadveien 145, felt VE3 (10 boliger)
- Vettre hotell, felt VE2 (120 boliger)
- **Gisle gård, felt VO6 (sosiale boliger)**
- Bjørnstad deponi
- Hyggen nærsenter, felt HY1+HY2 (27 boliger)

Her gjelder tidligere kommuneplaner inntil innsigelsene er løst.



Søndre Gisle gård

Pågående mulighetsstudie sosiale boformer med fellestjenester



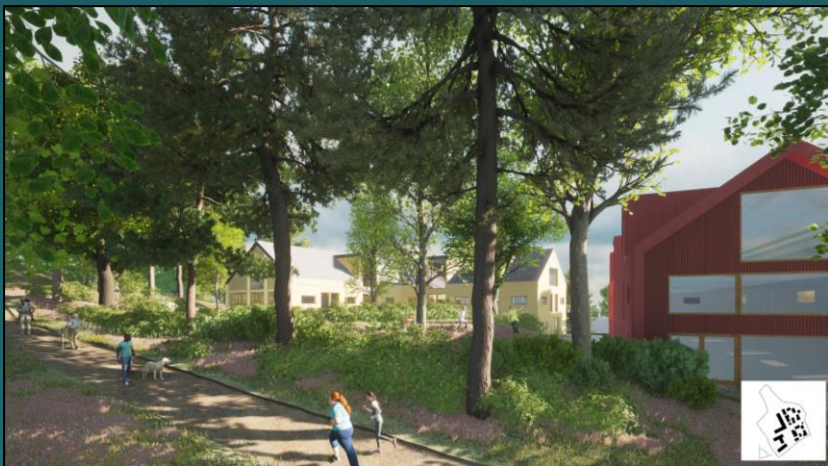
Området foreslås utbygget med sosiale boformer tilpasset beboere med begynnende demens og deres partnere, samt dem som vil forberede seg til alderdommen best mulig.

Illustrasjonen viser et prosjekt med 130-140 boenheter, samt 8 heldøgns omsorgsplasser.

Nordre del av foreslått utbyggingsområde benyttes som utendørs aktivitetsområde.

Søndre Gisle gård

Pågående mulighetsstudie sosiale boformer med fellestjenester



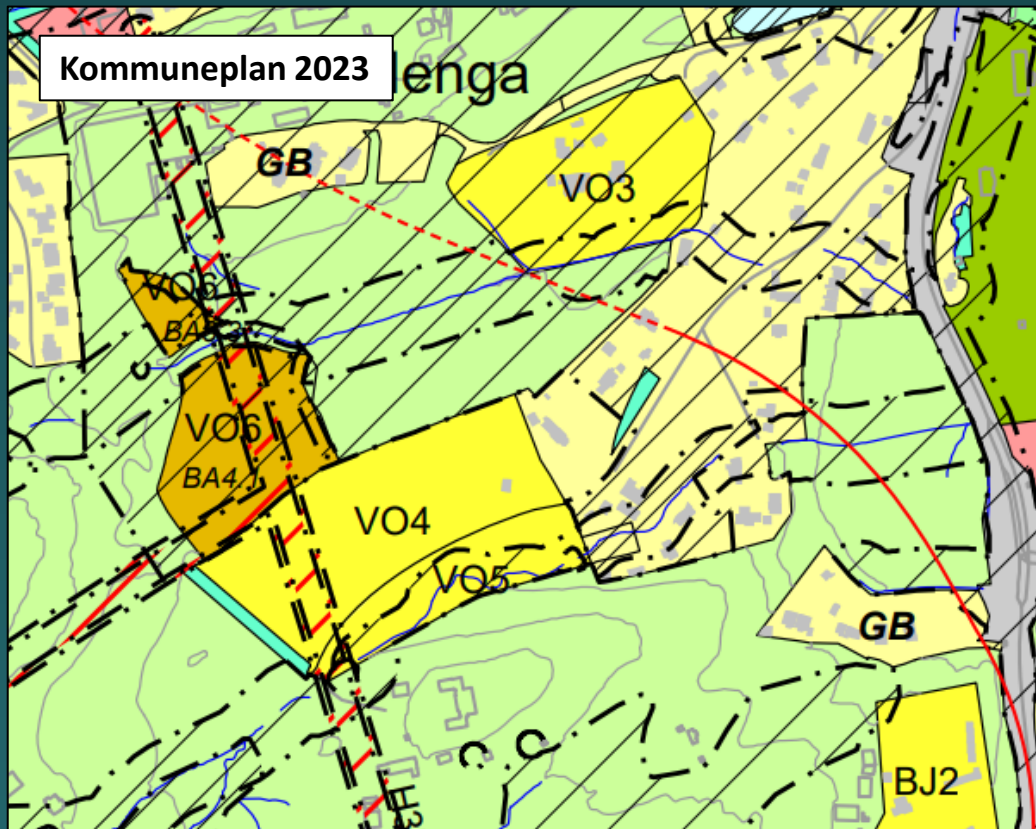
Søndre Gisle gård

Pågående regulering på nabetomt (felt VO4)



Søndre Gisle gård

Sosiale boformer med fellestjenester



Boligbyggeprogrammet: 60 boenheter m/fellestjenester

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

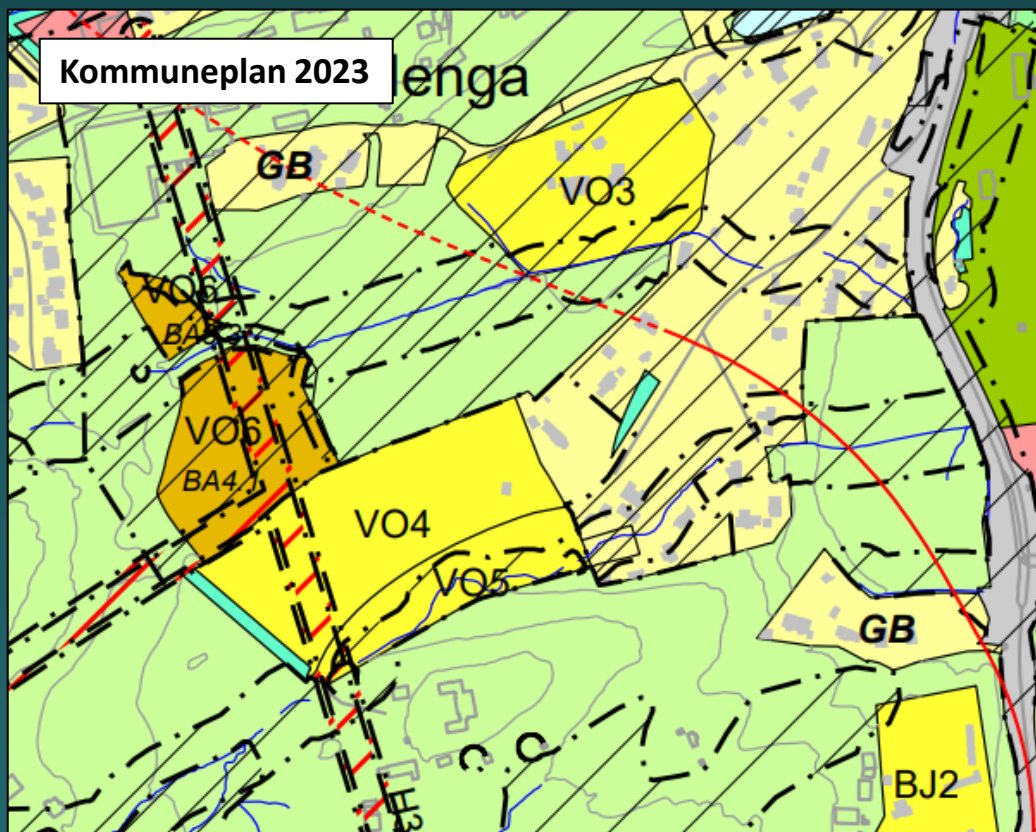
I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares. I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området. Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

3.1.3 Transportkapasitet:

- Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging av nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201 (Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.

Søndre Gisle gård

Sosiale boformer med fellestjenester



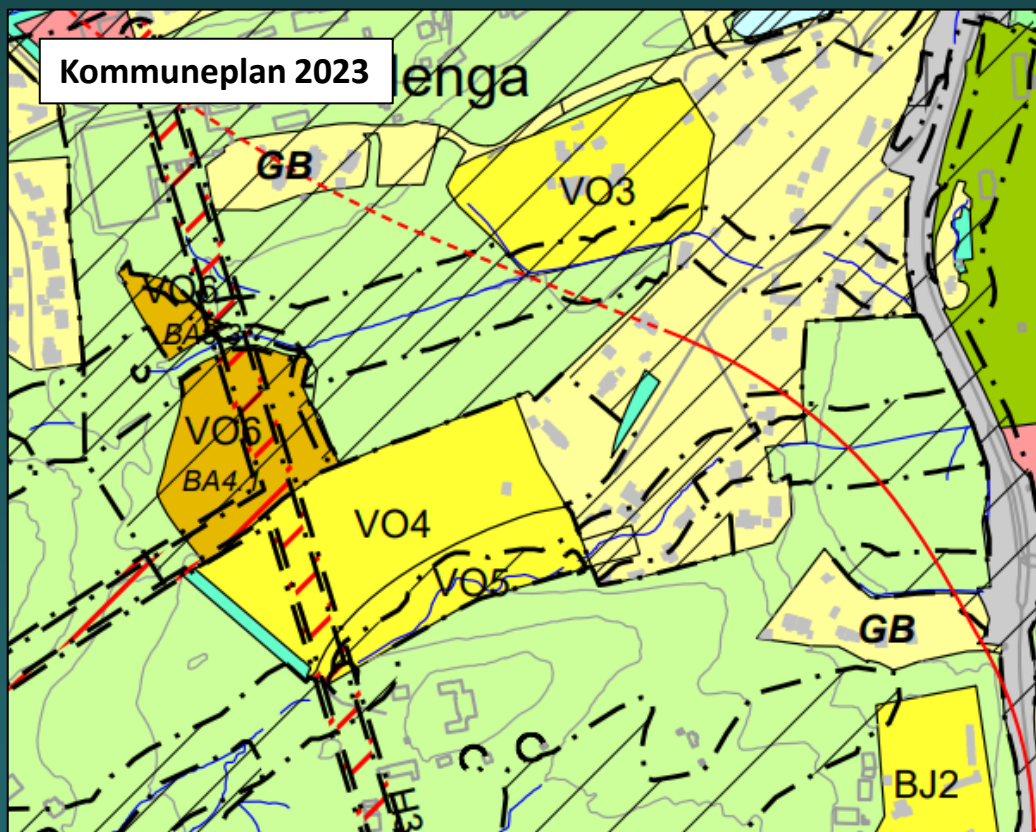
Boligbyggeprogrammet: 60 boenheter m/fellestjenester

Innsigelser fra Viken fylkeskommune og Statsforvalter:

Innsigelsene fremmes av hensyn til nasjonale jordverninteresser, negative konsekvenser for naturtyper og fordi planforslaget er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Søndre Gisle gård

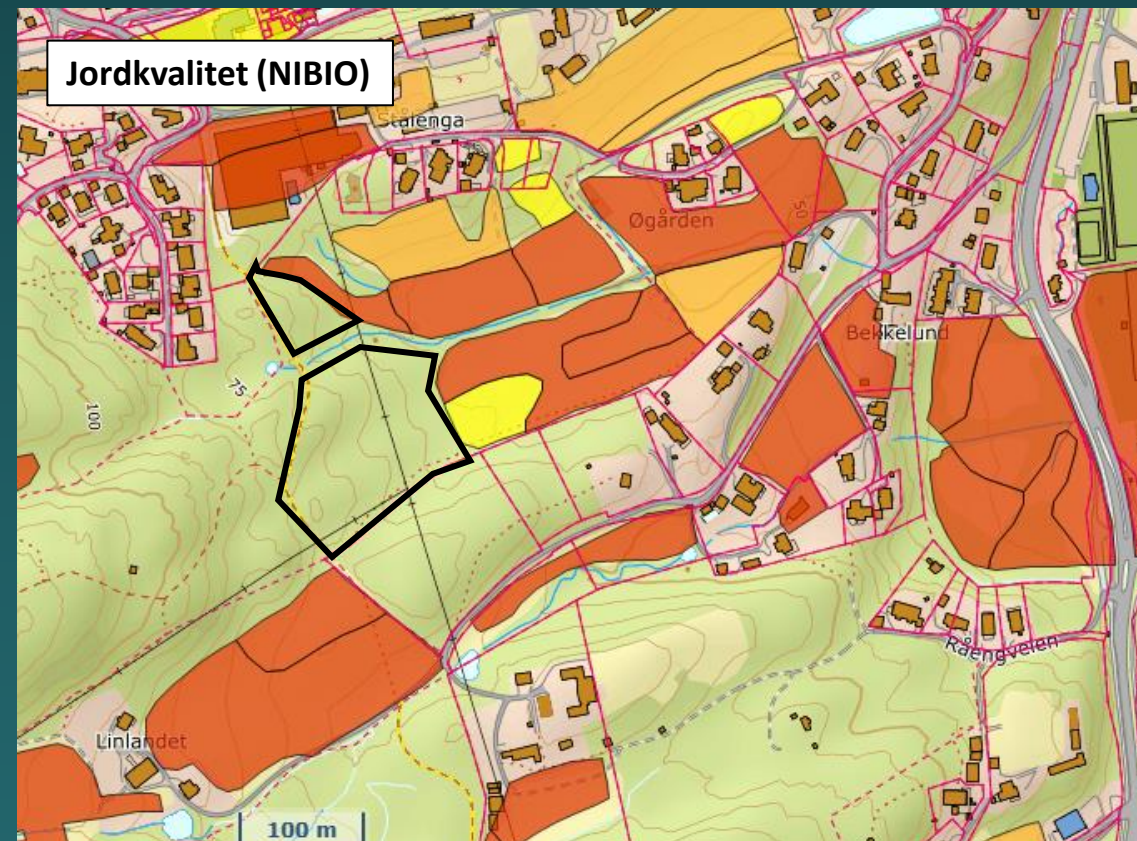
Matjord



Kommuneplan 2023

enga

Boligbyggeprogrammet: 60 boenheter m/fellestjenester

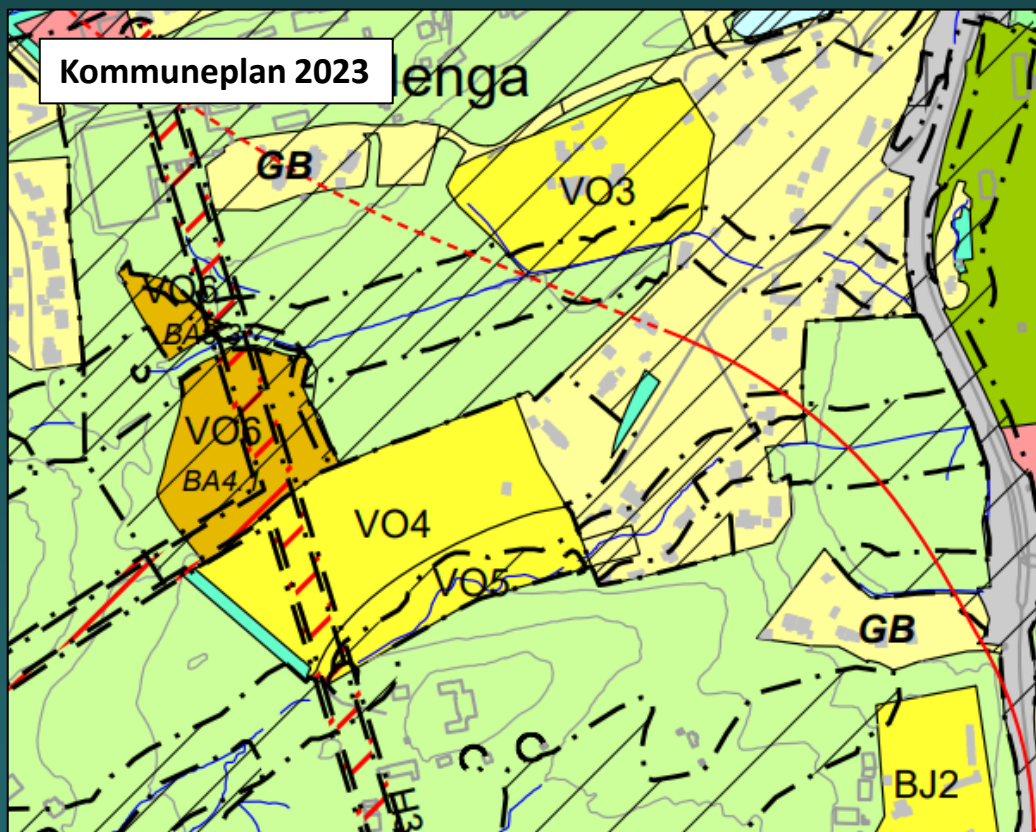


Jordkvalitet (NIBIO)

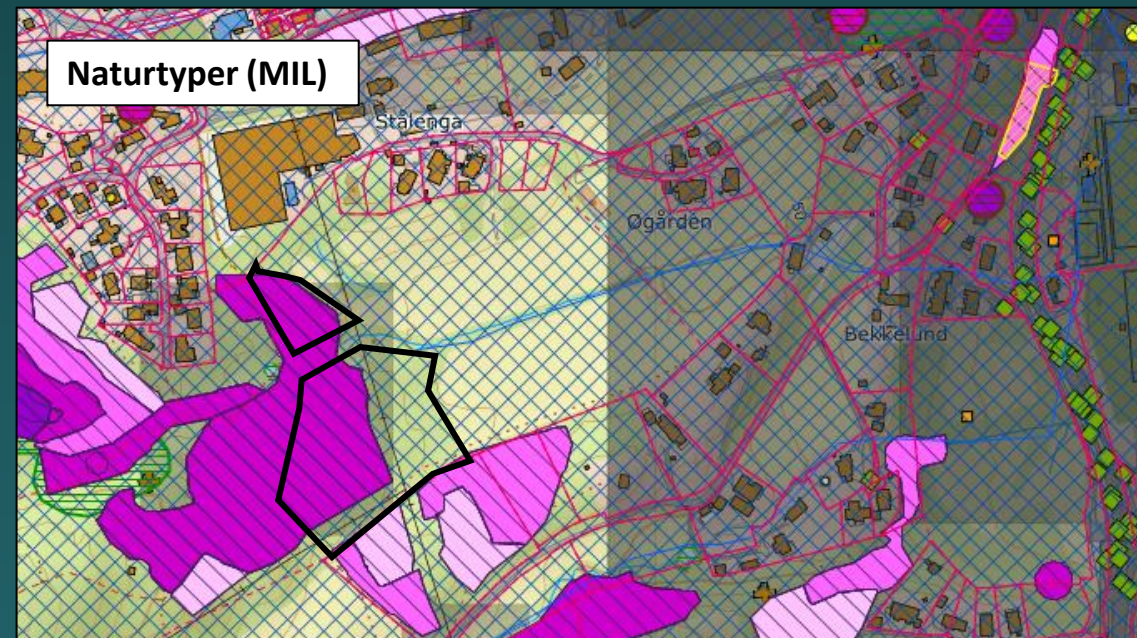
Ikke i direkte konflikt med dyrkbar jord

Søndre Gisle gård

Naturtyper



Boligbyggeprogrammet: 60 boenheter m/fellestjenester



15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer

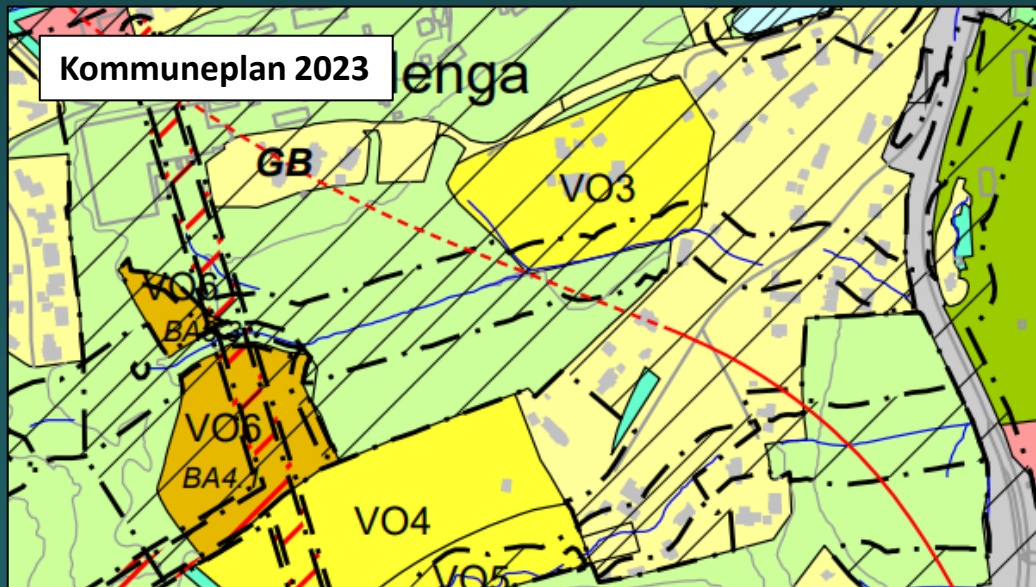
Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Forslag til tilleggsbestemmelse:

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet. Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

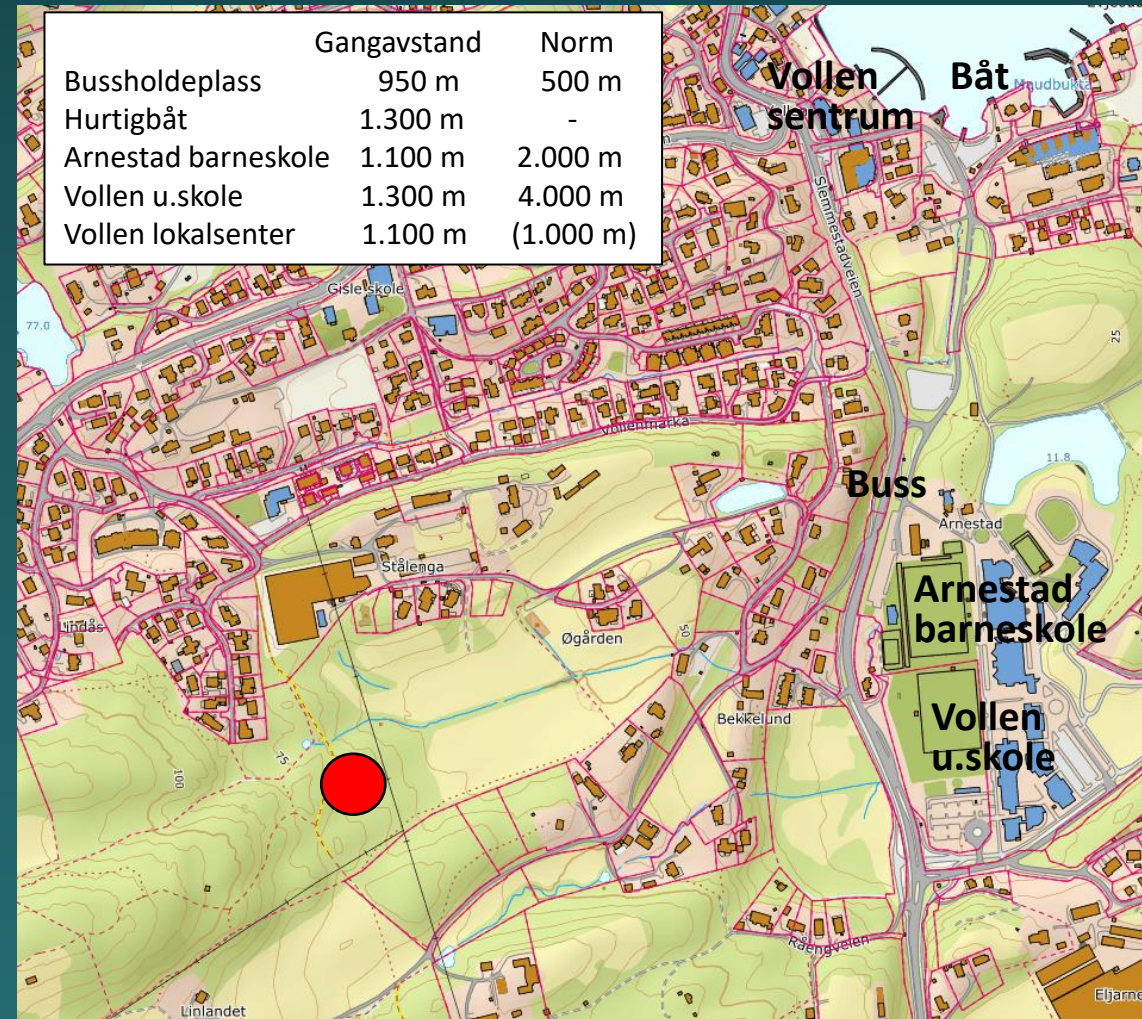
Søndre Gisle gård

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging



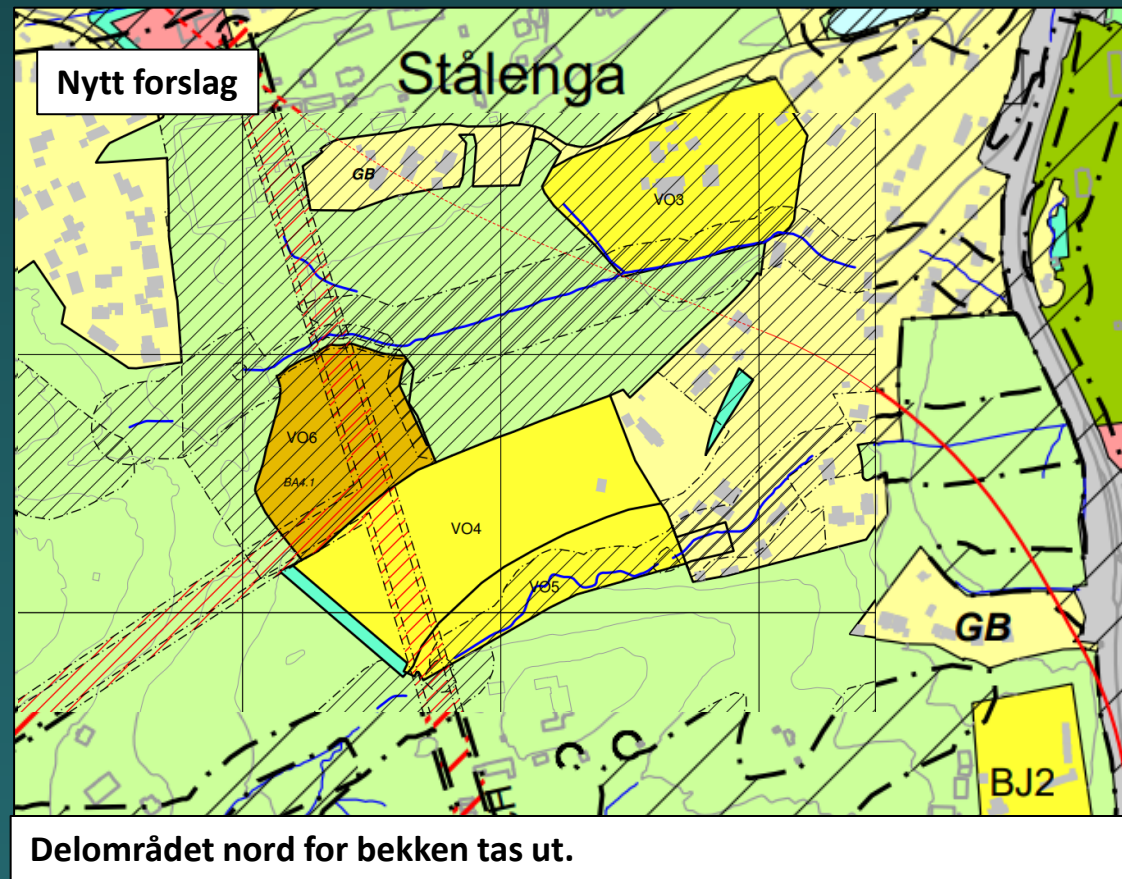
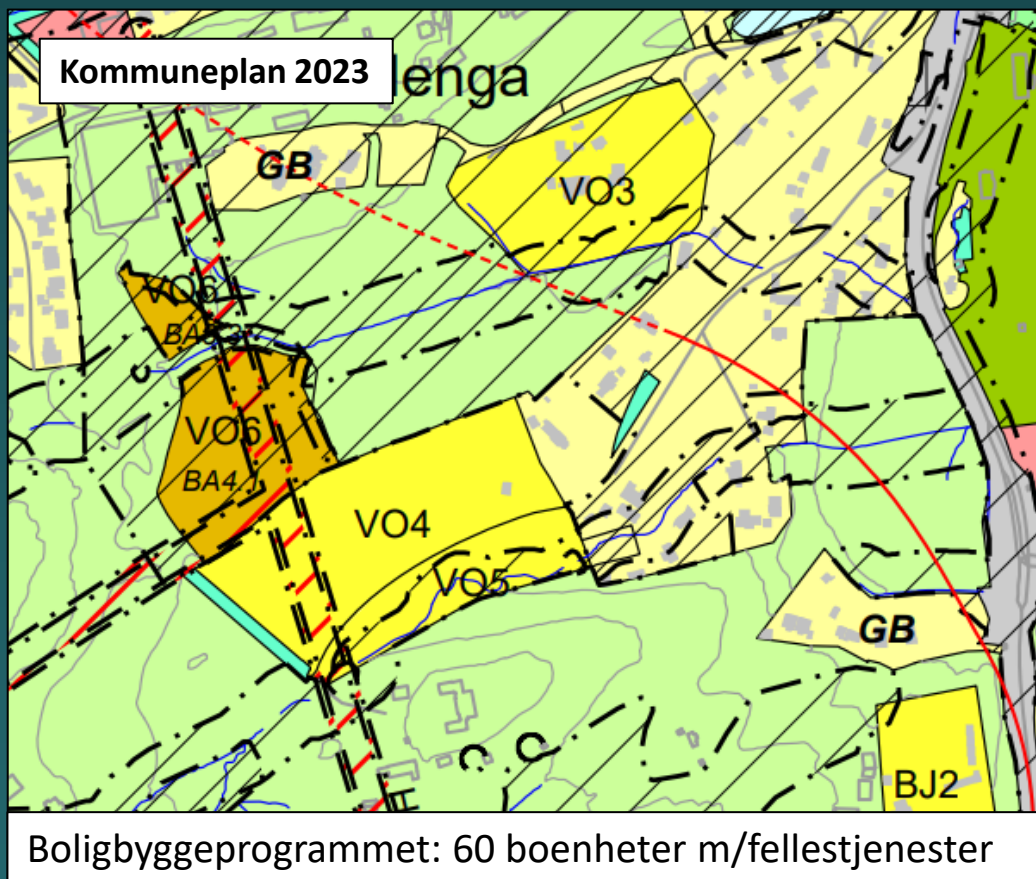
3.1.3 Transportkapasitet:

- Nord for nullvekstlinjen1 kan utbygging av nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201 (Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.



Søndre Gisle gård

Imøtekommelse av innsigelsen: redusere feltet ved å ta ut nordre del av det todelte feltet



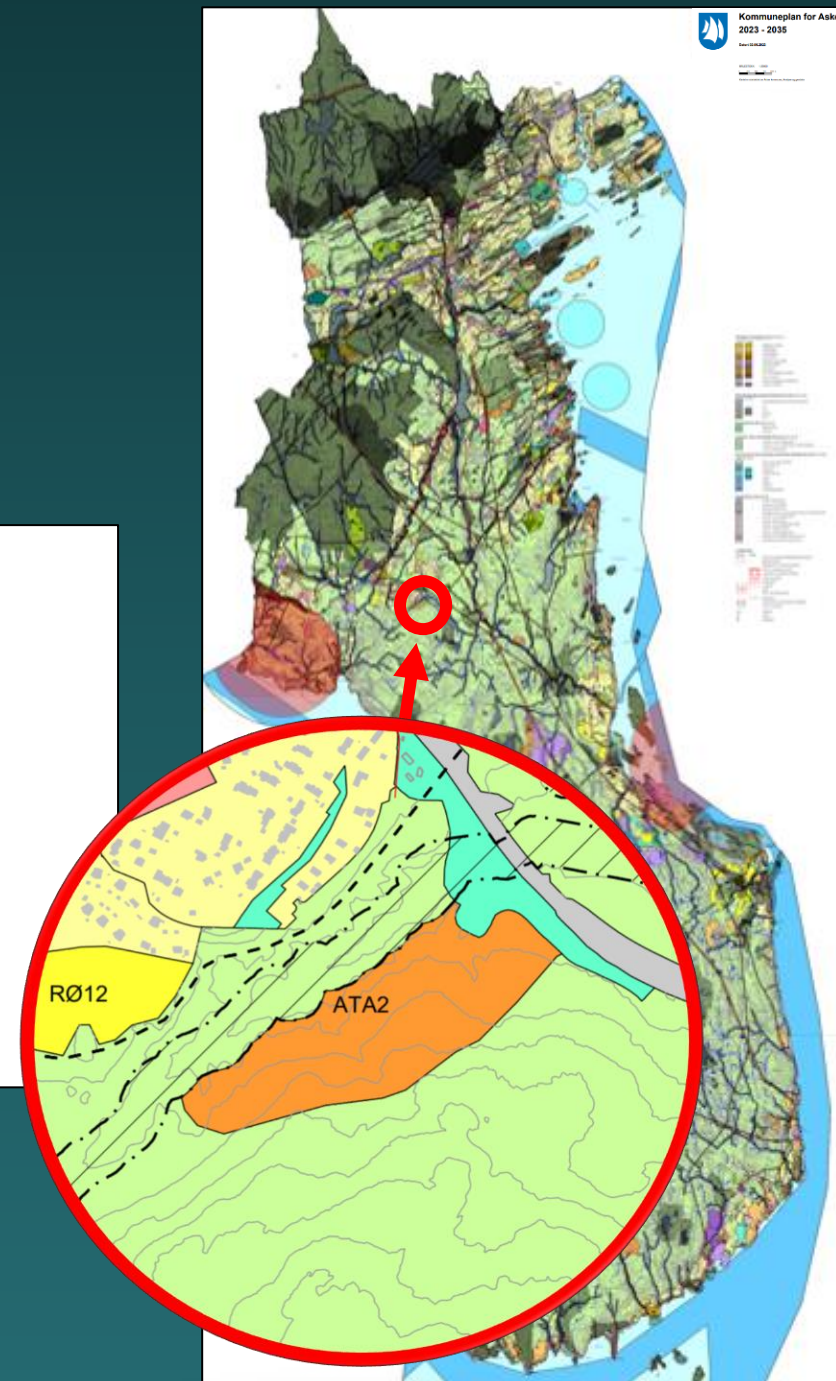
Asker kommune ber om at innsigelser fra Statsforvalter og Viken fylkeskommune trekkes

Bjørnstad massedeponi

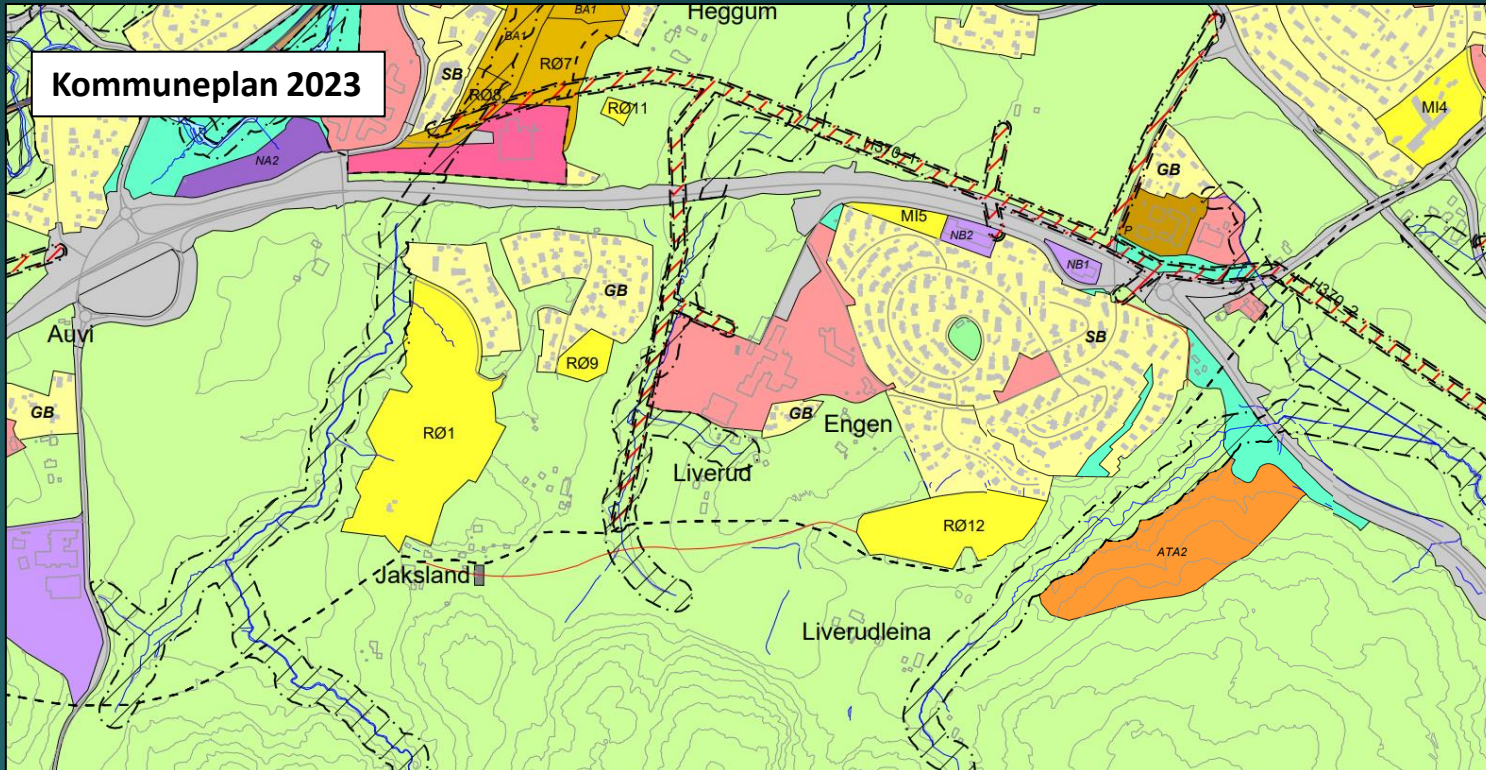
Innsigelsene omfatter 8 områder:

- Brønnøya
- Øvre Hagen gård, felt ÅN3 (sosiale boliger)
- Slemmestadveien 145, felt VE3 (10 boliger)
- Vettre hotell, felt VE2 (120 boliger)
- Gisle gård, felt VO6 (sosiale boliger)
- Nærnes, felt NÆ4 (5 boliger)
- **Bjørnstad deponi**
- Hyggen nærsenter, felt HY1 (12 boliger)

Her gjelder tidligere
kommuneplaner inntil
innsigelsene er løst.



Bjørnstad massedeponi

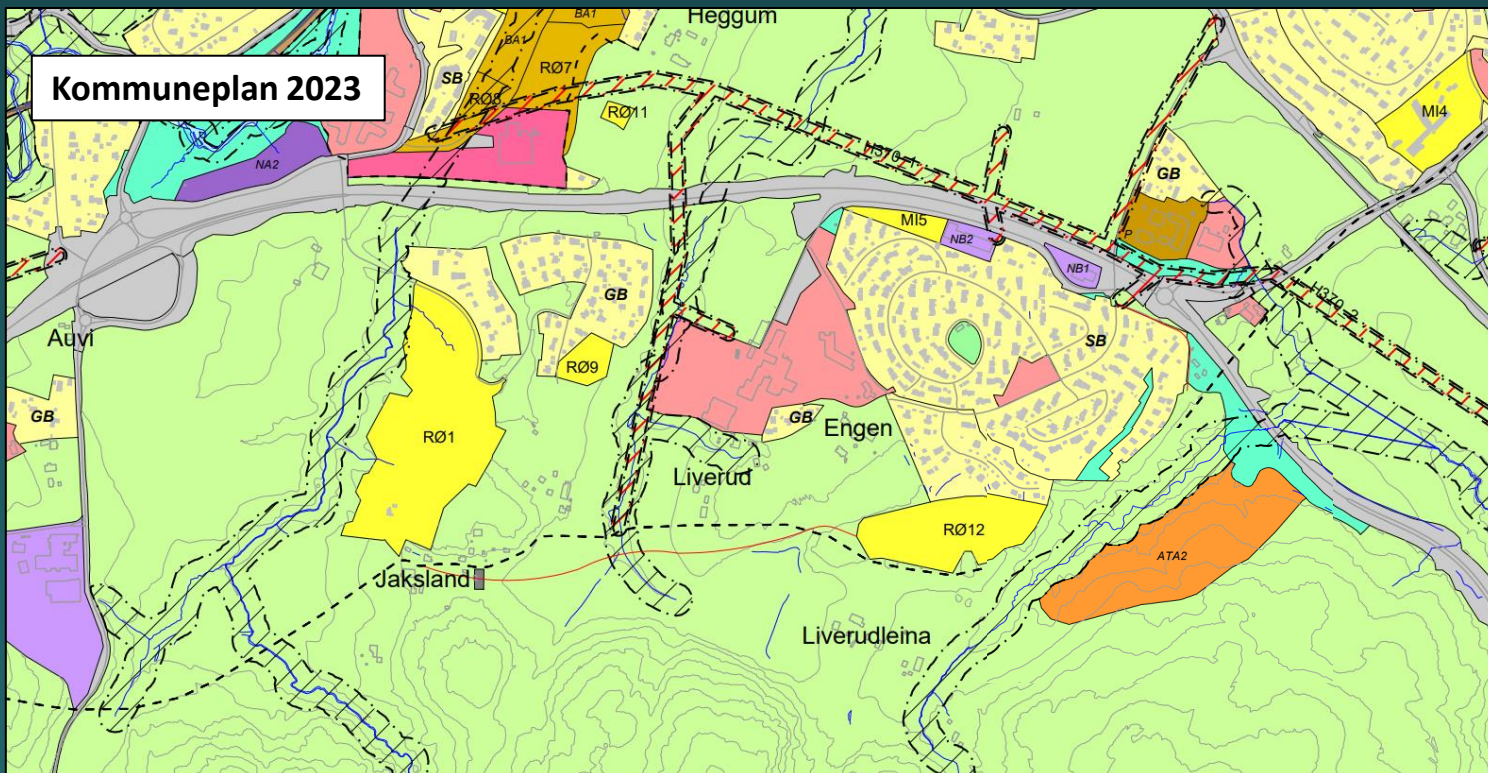


Innsigelser fra Statens vegvesen:

Innsigelsen opprettholdes under henvisning til mulig massebelastning, skredfare og konsekvenser for brukonstruksjon for E134.


Bjørnstad massedeponi

Revidert konsekvensutredning




Innsigelser fra Statens vegvesen:

Innsigelsen opprettholdes under henvisning til mulig massebelastning, skredfare og konsekvenser for brukonstruksjon for E134.




Tilleggsnotat til Konsekvensutredning for Bjørnstad massedeponi – 19.12.2023


Vurdering av atkomster og grunnforhold




Alternativ 1: Tykk rød linje viser alternative fra foreslått deponiområde til Slørrestadveien.




Alternativ 2: Alternativet fra foreslått deponiområde til Krykke Klummen og Spikkestadveien.



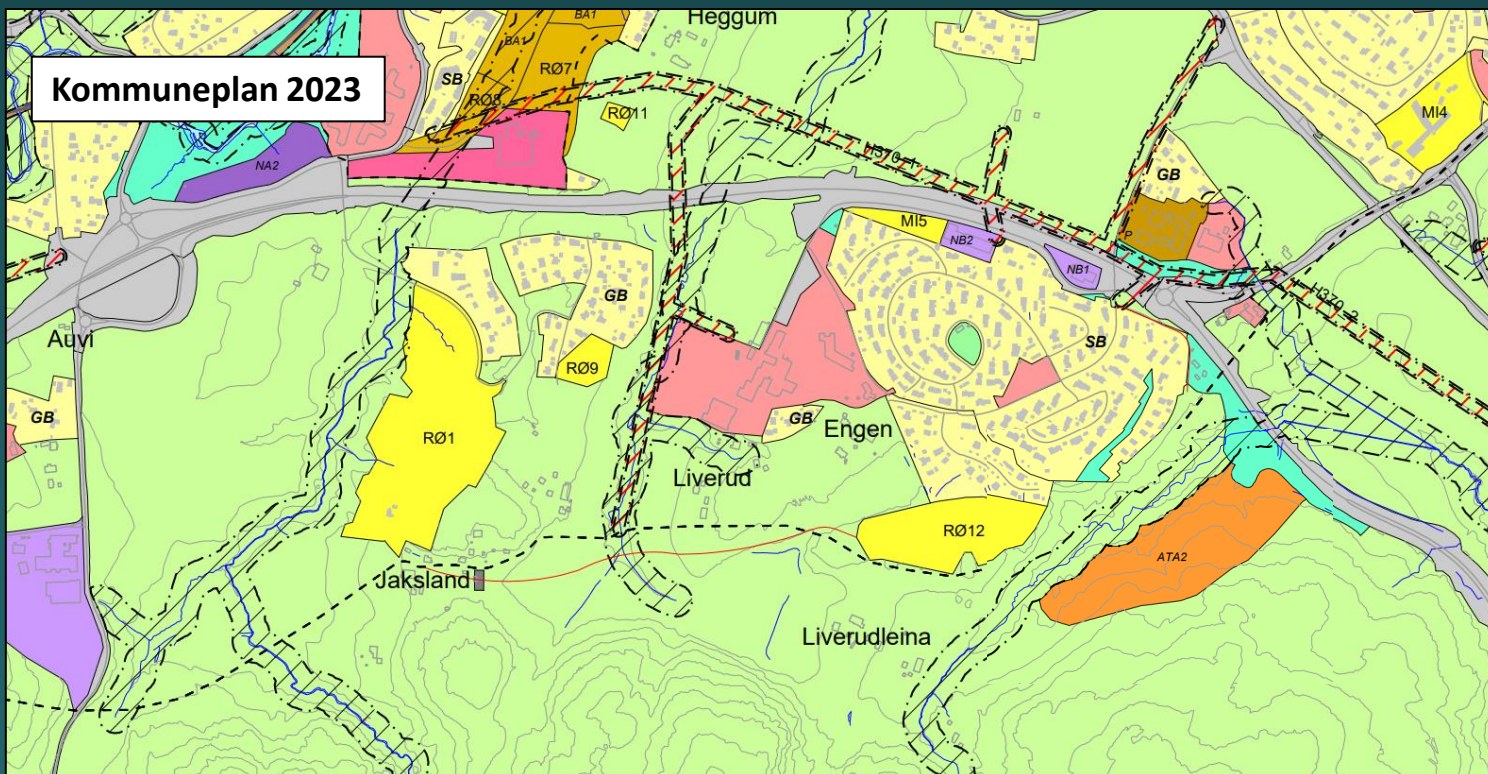
Alternativ 3: Alternativet mellom Kallneisen og Jon Larsen.



Alternativ 4: I kommuneplanens arealdel er det lagt inn en ringvei som skal binde trafikk mellom Katrineåsen og Røyken sentrum via boligområdet Jakslandsåen. Området mellom boligområdene består i hovedsak av fulldyrket mark og utmark. I vedtatt kommuneplan er det lagt inn et område for framtidig boligbygging (RØ12) i tilknytning til allerede etablert boligfelt.



Bjørnstad massedeponi



Innsigelser fra Statens vegvesen:

Innsigelsen opprettholdes under henvisning til mulig massebelastning, skredfare og konsekvenser for brukonstruksjon for E134.

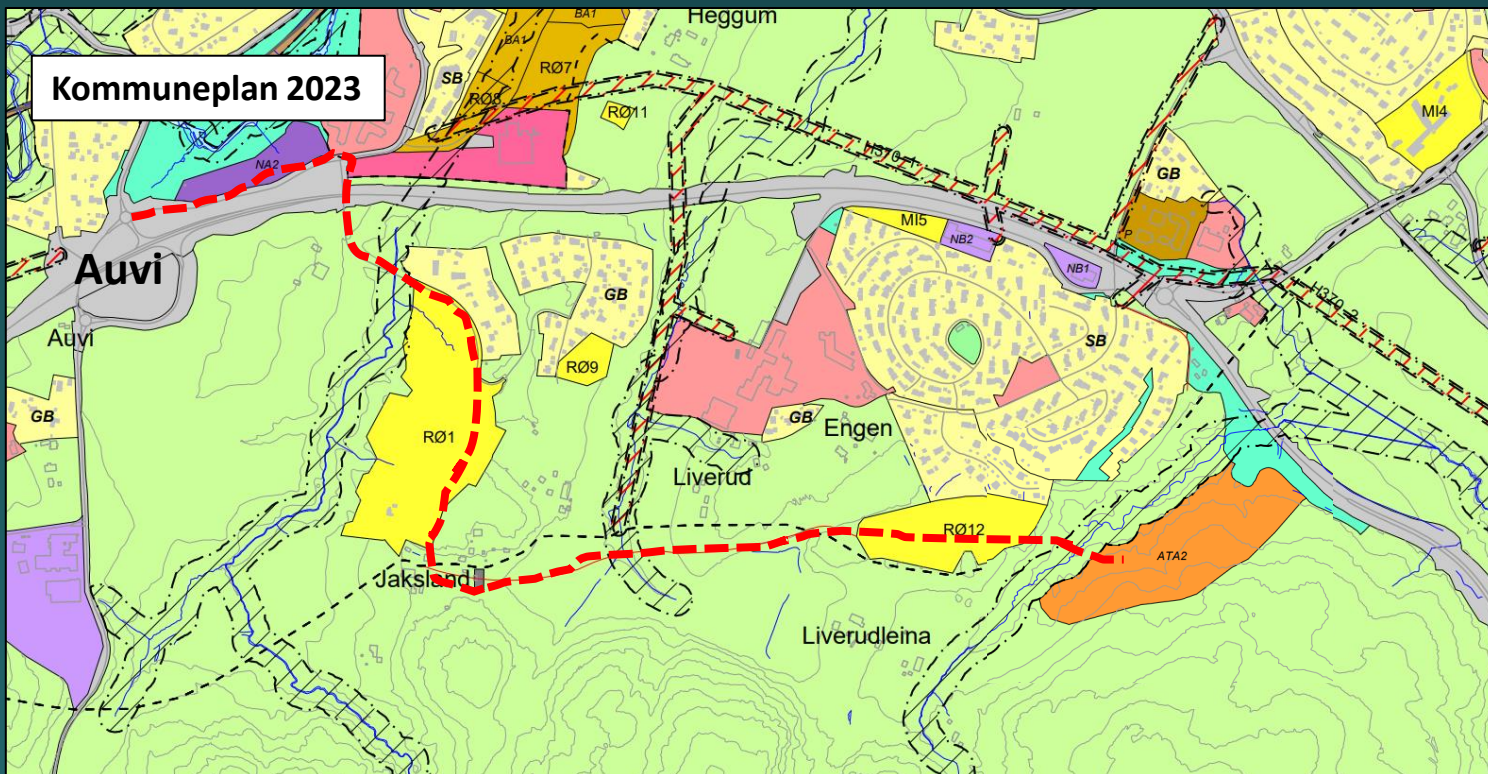
Ved mekling foreslo kommunen:

Ny retningslinje (R 16.5.2.1)

Bjørnstad massedeponi skal ikke ha direkte atkomst fra E134 og deponiet med tilhørende atkomstvei skal ikke medføre uønskede konsekvenser for eksisterende brukonstruksjoner og veianlegg langs E134. Atkomstvei til deponiet skal inngå i regulering av deponiet, med bakgrunn i en helhetlig konsekvensutredning.

Bjørnstad massedeponi

Innsigelsen forsterkes



Forsterket innsigelse fra Statens vegvesen:

Innsigelse under henvisning til mulig **massebelastning, skredfare og konsekvenser for brokonstruksjon for E134**, samt **trafikkale konsekvenser** for E134 og Auvikrysset.



Statens vegvesen

ASKER KOMMUNE
Katrineåsveien 20

3440 RØYKEN

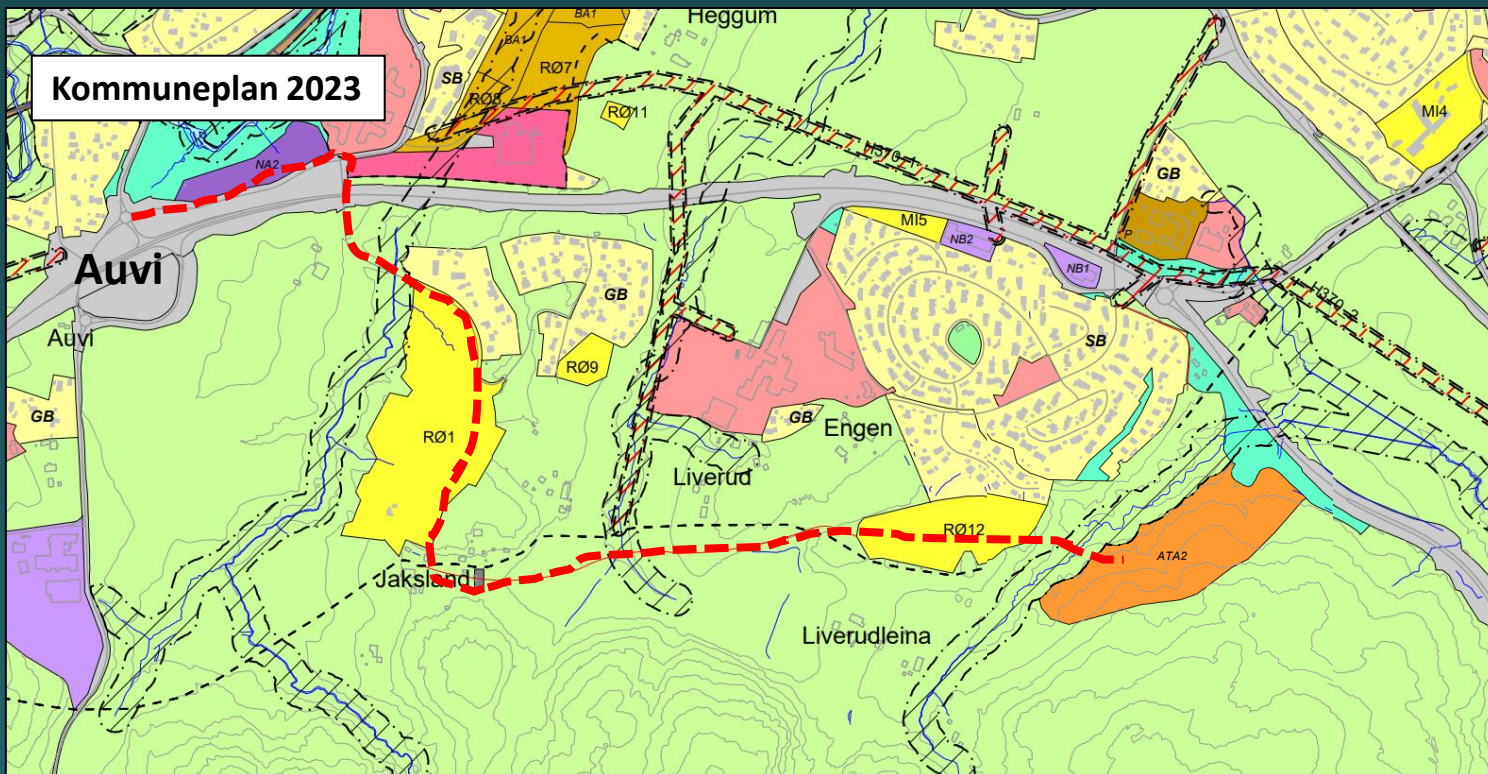
Behandlende enhet: Transport og samfunn	Saksbehandler/telefon: Wenche Bjertnes / 97073803	Vår referanse: 23/52041-11	Deres referanse:	Vår dato: 19.01.2024
--	--	-------------------------------	------------------	-------------------------

Mekling hos Statsforvalter, tilleggsnotat – Statens vegvesen opprettholder innsigelsen til Bjørnstad deponi

Statens vegvesen viser til tilleggsnotat til konsekvensutredning for Bjørnstad massedeponi datert 08.01.202 – antar årstallet skal være 2024? Brevet er stilet til Statsforvalteren og er sendt oss på mail onsdag 17.01.2024.

I tilleggsnotatet har Asker kommune gjort en vurdering av alternative adkomster til Bjørnstad massedeponi, samt opplyst om grunnforhold i området gjort i 2016 i forbindelse med en annen arealplansak.

Bjørnstad massedeponi



Forsterket innsigelse fra Statens vegvesen:

Innsigelse under henvisning til mulig **massebelastning, skredfare og konsekvenser for brokonstruksjon for E134**, samt **trafikale konsekvenser** for E134 og Auvikrysset.

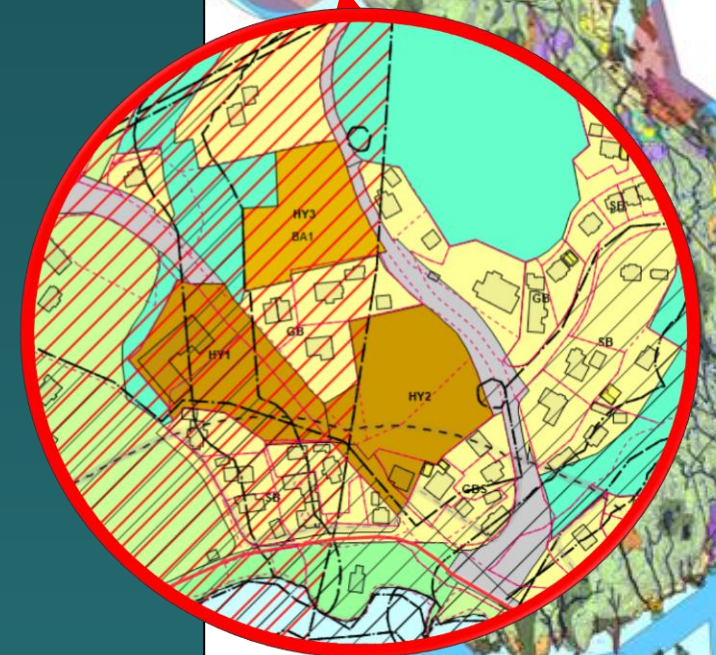
Kommunedirektøren anbefaler at Bjørnstad deponi tas ut av kommuneplanen. Forslaget kan fremmes ved neste rullering av kommuneplanen, men da må det følge en komplett konsekvensutredning med forslaget.

Hyggen nærsenter (felt HY1)

Innsigelsene omfatter 7 områder:

- Brønnøya
- Øvre Hagen gård, felt ÅN3 (sosiale boliger)
- Slemmestadveien 145, felt VE3 (10 boliger)
- Vettre hotell, felt VE2 (120 boliger)
- Gisle gård, felt VO6 (sosiale boliger)
- Bjørnstad deponi
- **Hyggen nærsenter, felt HY1+HY2 (27 boliger)**

Her gjelder tidligere
kommuneplaner inntil
innsigelsene er løst.



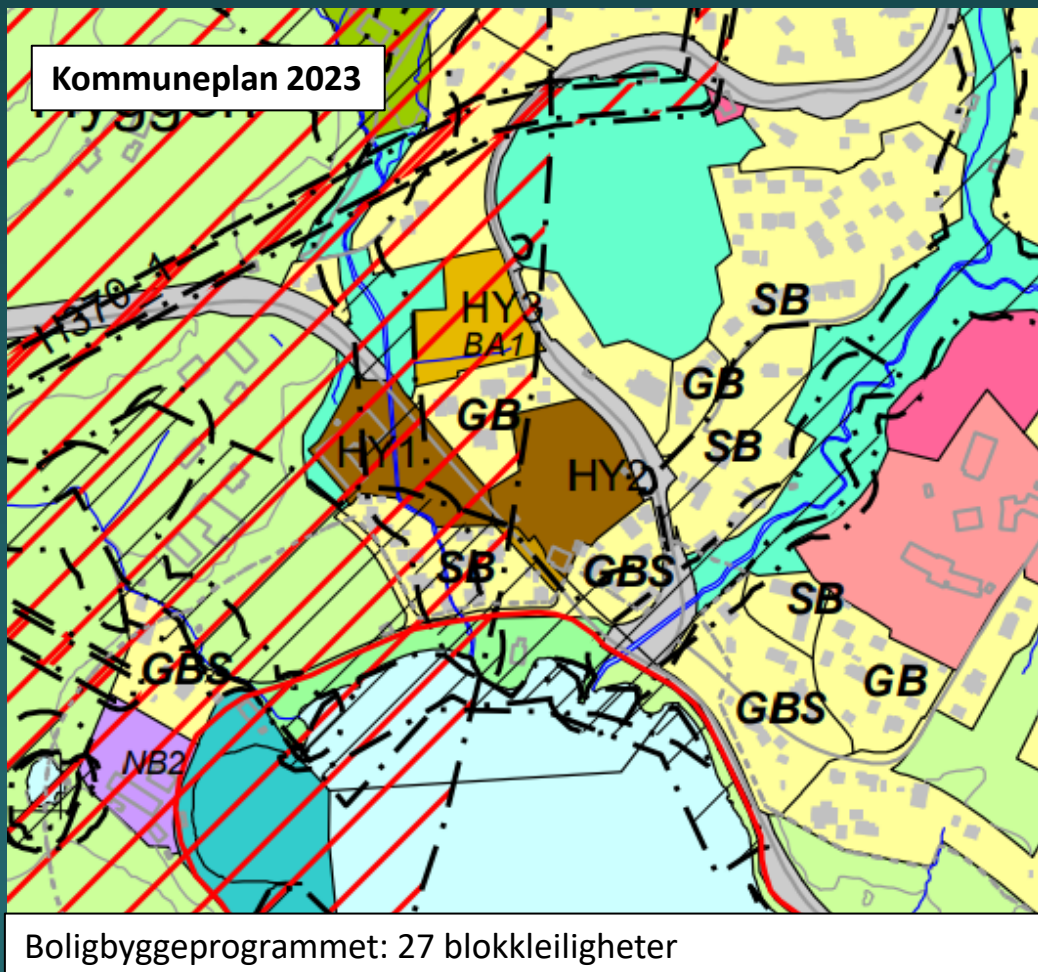
Hyggen nærsenter (felt HY1)

Hyggen-grenda har ikke dagligvarebutikk eller seniorboliger



Hyggen nærsenter (felt HY1)

Sentrumsformål kan åpne for dagligvarebutikk og seniorboliger



16.3 Sentrumsformål

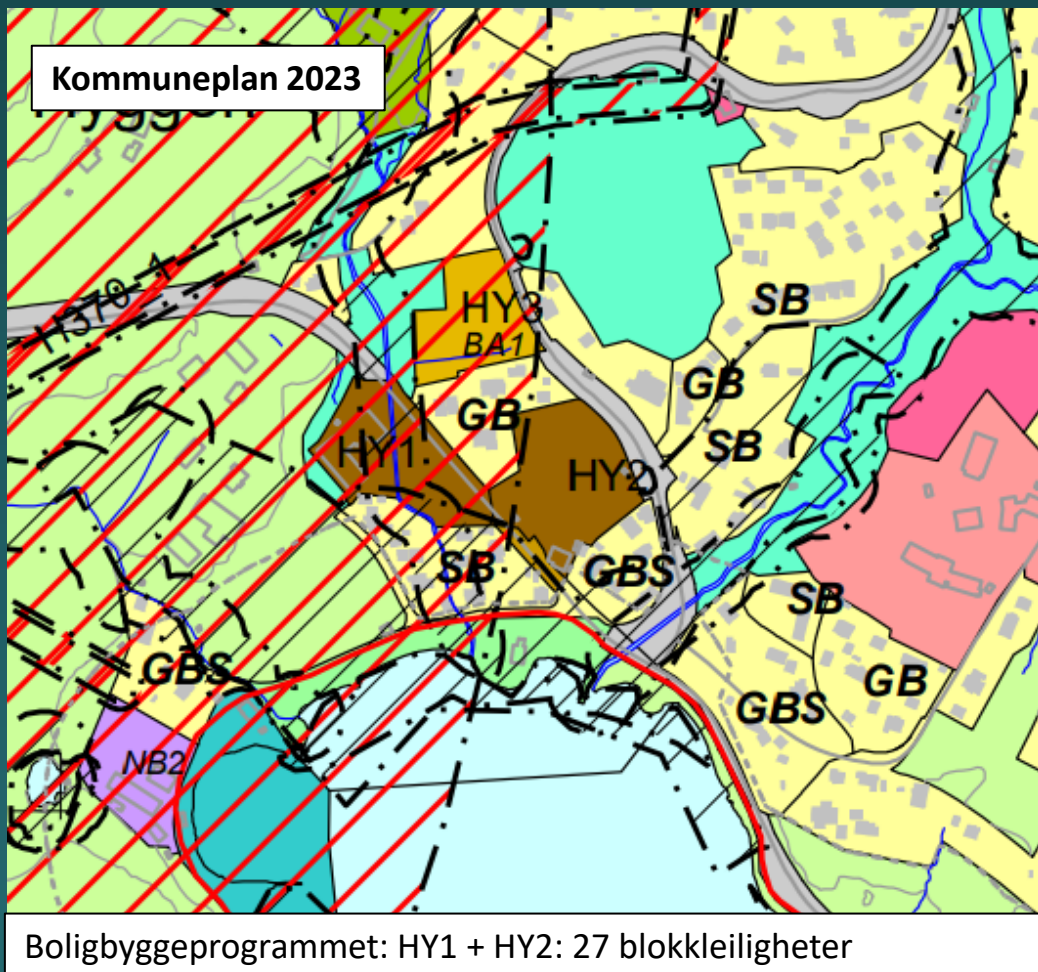
I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøkgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges, skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Hyggen nærsenter (felt HY1)

Innsigelsen

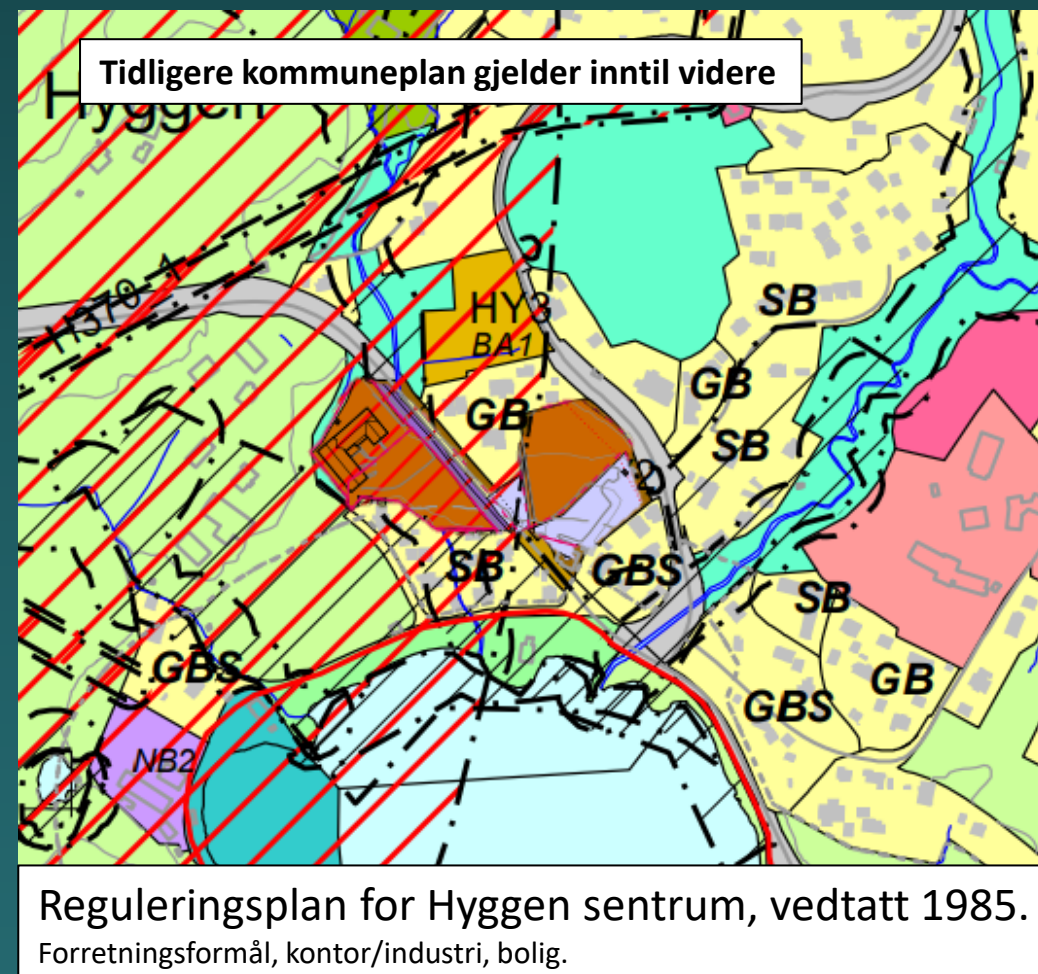
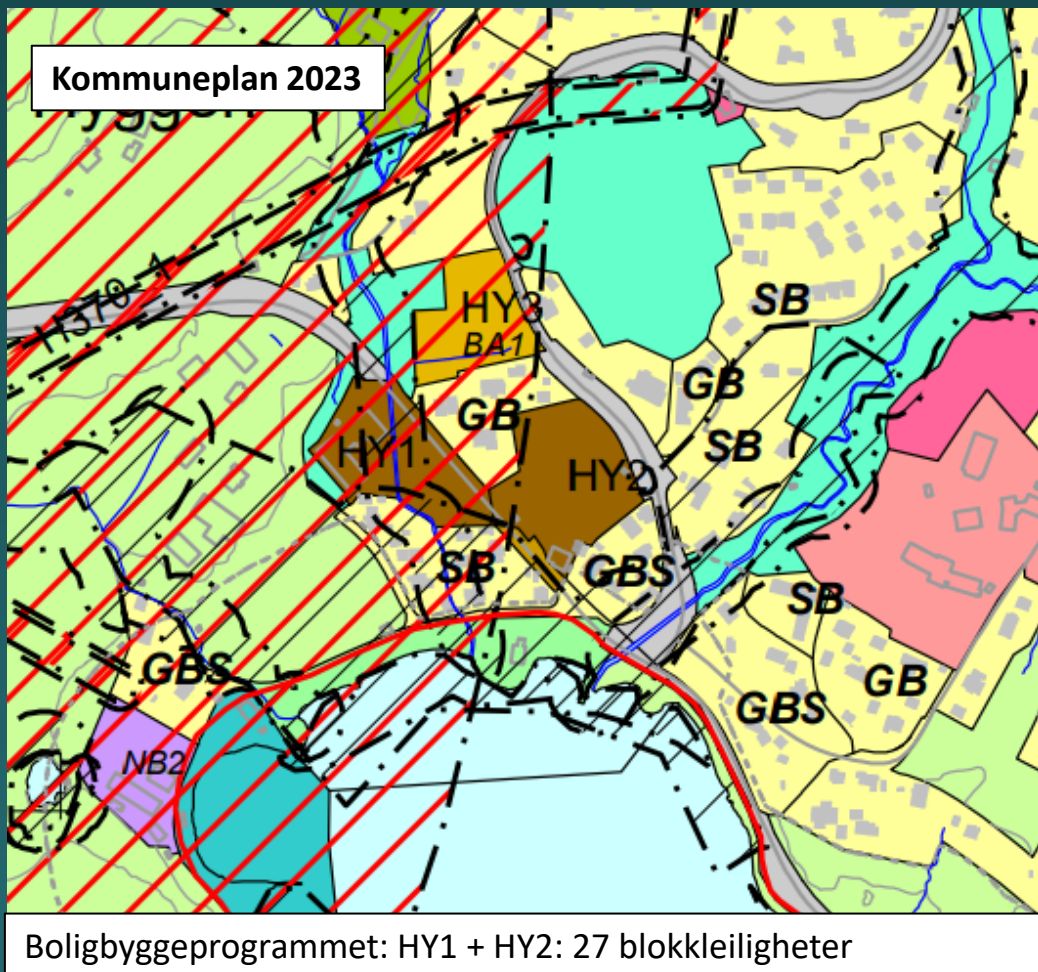


Innsigelser fra Statsforvalter:

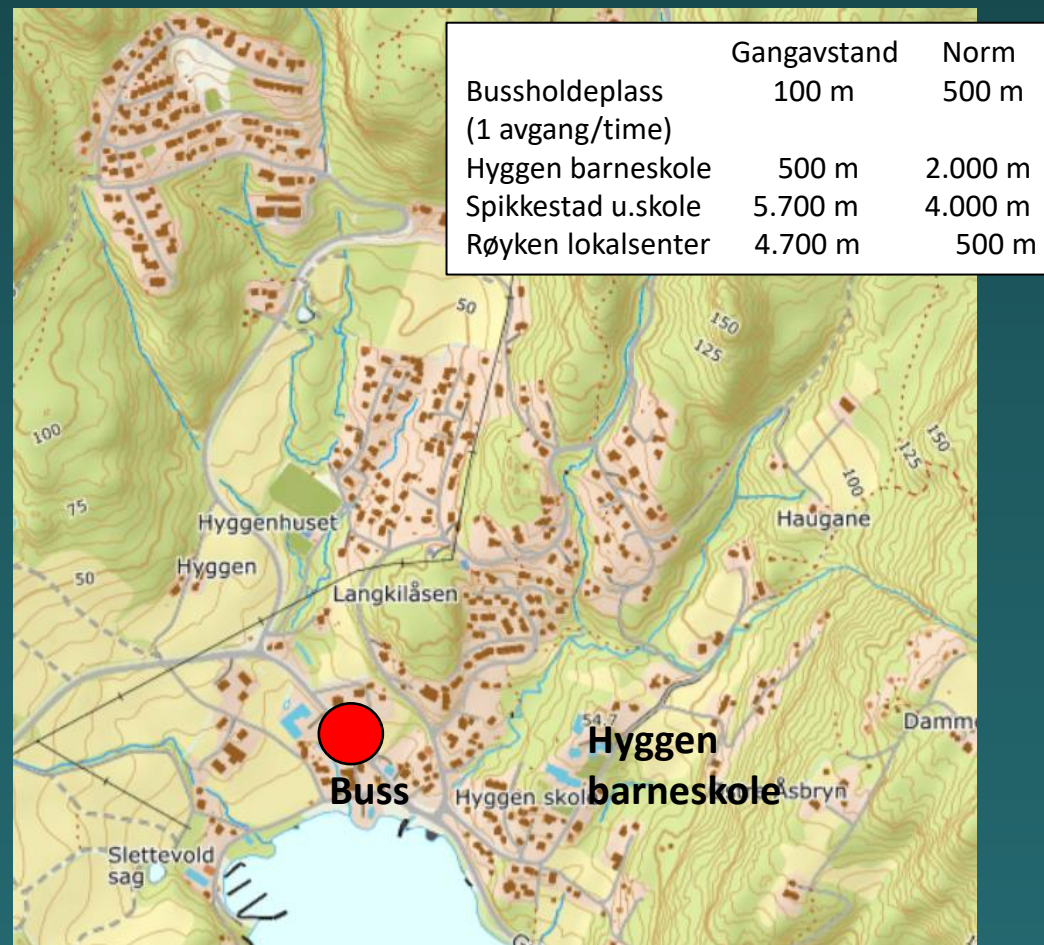
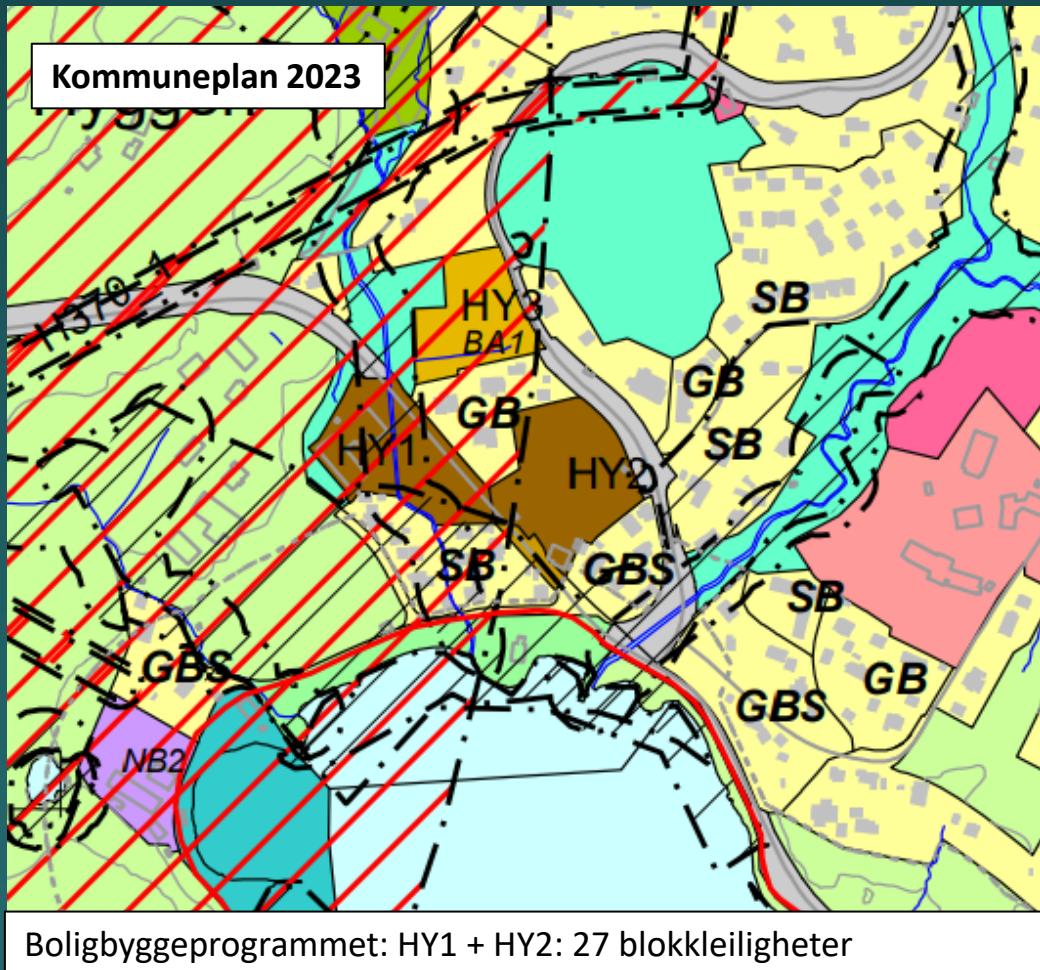
Innsigelsene fremmes fordi planforslaget er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

En større utvikling av området med opp mot 20 boliger, vil føre til mer trafikk og bli svært bilbasert.

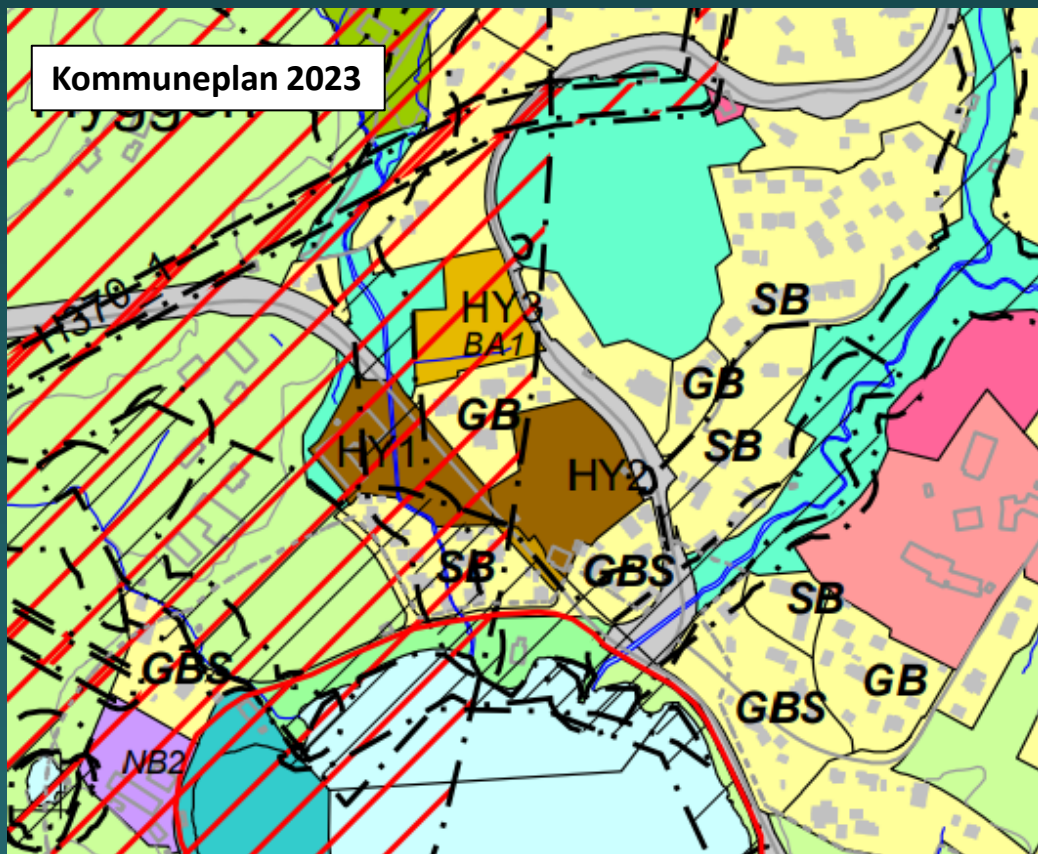
Hyggen nærsenter (felt HY1) Innsigelsen



Hyggen nærsenter (felt HY1) Innsigelsen



Hyggen nærsenter (felt HY1) Innsigelsen



Boligbyggeprogrammet: HY1 + HY2: 27 blokkleiligheter

Alle de 36 sentrene i Asker gis sentrumsformål, da dette er et fleksibelt arealformål som åpner for den utvikling man ønsker i lokal- og nærsentrene. Dette er også et virkemiddel for å unngå at virksomheter som skal bidra til god stedsutvikling (f.eks detaljhandel) ikke legger seg utenfor sentrene.

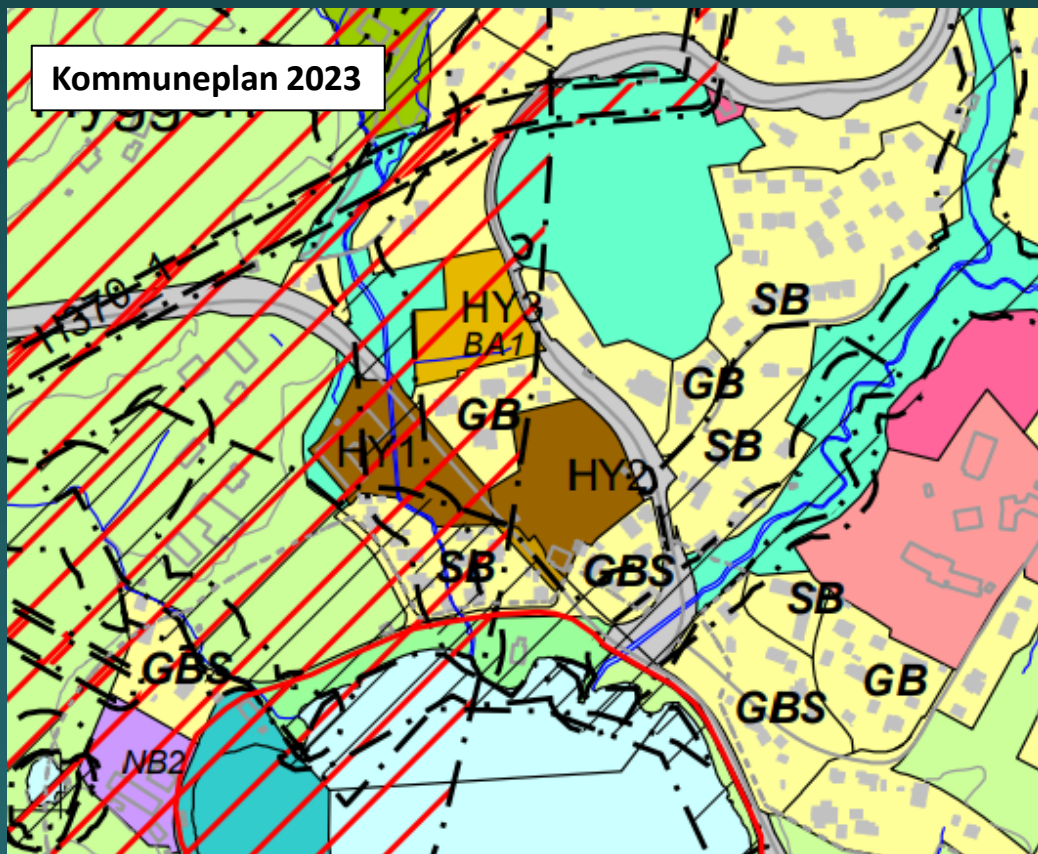
Det er av hensyn til Hyggen-samfunnet viktig å utvikle et nærsenter med et lokalt servicetilbud, også i Hyggen.

- Nærsentrene tilrettelegger for et lokalt servicetilbud som skal redusere omfanget av transport og bilkjøring.
- Nærsentrene skal være lokale møteplasser, gjerne med kommersielle serveringstilbud, som kan styrke tilhørighet og naboskapsopplevelse.
- Nærsentrene skal tilrettelegge for lokale botilbud med leiligheter og bofellesskap for den delen av lokalbefolkningen som ønsker seg ut av eneboligen, men gjerne vil bli boende i sitt nabolag.

Bortimot samtlige sentre i Asker er eksisterende sentre.

Alle de 36 sentrene i Asker gis sentrumsformål, da dette er et fleksibelt arealformål som åpner for den utvikling man ønsker i

Hyggen nærsenter (felt HY1) Innsigelsen



Boligbyggeprogrammet: HY1 + HY2: 27 blokkleiligheter

Alle de 36 sentrene i Asker gis sentrumsformål, da dette er et fleksibelt arealformål som åpner for den utvikling man ønsker i lokal- og nærsentrene. Dette er også et virkemiddel for å unngå at virksomheter som skal bidra til god stedsutvikling (f.eks detaljhandel) ikke legger seg utenfor sentrene.

Det er av hensyn til Hyggen-samfunnet viktig å utvikle et nærsenter med et lokalt servicetilbud, også i Hyggen.

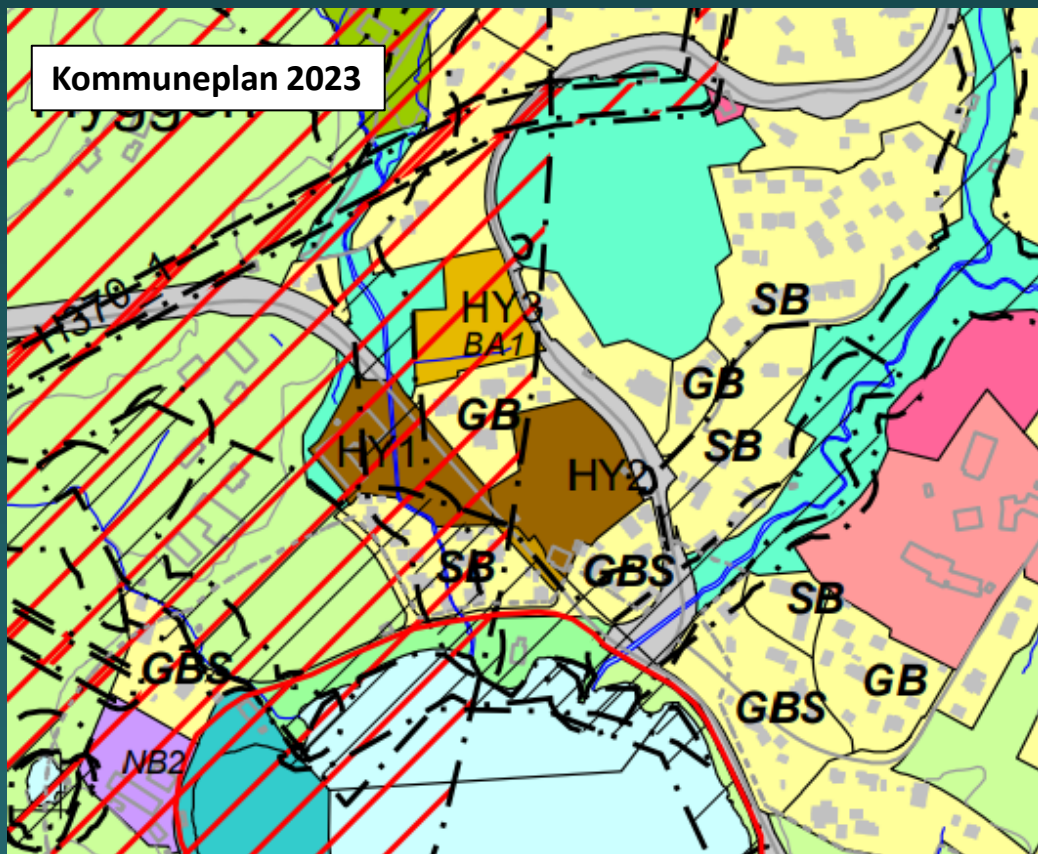
- Nærsentrene tilrettelegger for et lokalt servicetilbud som skal redusere omfanget av transport og bilkjøring.
- Nærsentrene skal være lokale møteplasser, gjerne med kommersielle serveringstilbud, som kan styrke tilhørighet og naboskapsopplevelse.
- Nærsentrene skal tilrettelegge for lokale botilbud med leiligheter og bofellesskap for den delen av lokalbefolkningen som ønsker seg ut av eneboligen, men gjerne vil bli boende i sitt nabolag.

Bortimot samtlige sentre i Asker er eksisterende sentre.

Forslag til løsning

Boligbyggeprogrammet: Stipulert antall boliger for HY1+HY2 reduseres til 20.

Hyggen nærsenter (felt HY1) Innsigelsen



Boligbyggeprogrammet: HY1 + HY2: 27 blokkleiligheter

Alle de 36 sentrene i Asker gis sentrumsformål, da dette er et fleksibelt arealformål som åpner for den utvikling man ønsker i lokal- og nærsentrene. Dette er også et virkemiddel for å unngå at virksomheter som skal bidra til god stedsutvikling (f.eks detaljhandel) ikke legger seg utenfor sentrene.

Det er av hensyn til Hyggen-samfunnet viktig å utvikle et nærsenter med et lokalt servicetilbud, også i Hyggen.

- Nærsentrene tilrettelegger for et lokalt servicetilbud som skal redusere omfanget av transport og bilkjøring.
- Nærsentrene skal være lokale møteplasser, gjerne med kommersielle serveringstilbud, som kan styrke tilhørighet og naboskapsopplevelse.
- Nærsentrene skal tilrettelegge for lokale botilbud med leiligheter og bofellesskap for den delen av lokalbefolkningen som ønsker seg ut av eneboligen, men gjerne vil bli boende i sitt nabolag.

Bortimot samtlige sentre i Asker er eksisterende sentre.

Forslag til løsning

Boligbyggeprogrammet: Stipulert antall boliger for HY1+HY2 reduseres til 20.

Asker kommune ber om at innsigelsen fra Statsforvalter trekkes



Asker
kommune

Årsresultat 2023



Årsregnskap 2023

- **Årsregnskap oversendt revisor innen fristen 22.02.**
- **Årsberetning avgis innen 31.03.**
- **Revisjonsberetning avgis senest 15.04**
- **Sak behandles i kommunestyret 11.06**





Foreløpig regnskapsresultat 2023

- Samlet merforbruk i tjenesteområdene er redusert til 15 mill. kroner

Sentrale inntekter og utgifter:

- Avkastning energifond – 188,2 mill. kroner (116 mill. kroner høyere enn budsjett)
- Bosetting av flyktninger – integreringstilskudd 35 mill. kroner over budsjett
- Budsjettreserve på pensjon
- Skatteinntekter ble -106 mill. kroner lavere enn budsjettet, men lavere inntektsutjevning vil redusere budsjettavviket til 37 mill. kroner.

IKKE RESERVER VI KAN REGNE MED HVERT ÅR

	Revidert budsjett 2023	Foreløpig regnskapsresultat 2023
Netto driftsresultat	56 mill. kroner	295 mill. kroner
Netto driftsresultat %	0,65 %	3,1%



Styringsfart tjenesteområdene - stillingsstopp og tiltak virker

Tjenesteområder	Årsprognose avvik 2023 i mill. kroner	Kommentar	Tiltak for å redusere styringsfart	Vurdering av styringsfart
Administrasjon og ledelse	19,6	Bemanningstilpasning som følge av naturlig avgang. Stillinger holdes ledig for å forberede omstillingskrav for 2024. Omstillingsreserven er ikke benyttet hittil i år.		
Oppvekst	43,8	Skole har mindreforbruk på 6 mill. kroner, barnehage 9,5 mill. kroner og BFI 28 mill. Kroner. Økt tilskudd til ressurskrevende brukere.		
Velferd	-60	Basistilskudd til fastleger er ikke fullt ut kompensert fra 1. mai. Økte kostnader til brukerstyrt personlig assistent (BPA), kjøp av utenbysplasser, innleie av lege- og sykepleievikarer og økt sosialhjelp. Omstillingsprosess innenfor institusjonstjenestene har ikke gått så raskt som planlagt.	Gjennomgang av nivå på vedtak, boliger og brukere. Bemanningstilpasninger og optimalisering av bruken av personalsressurser har gitt positiv effekt. Nye turnusplaner. Kontroll på bruk av overtid.	
Samfunnstjenester	-2		Nye priser som gir 100 % selvkost.	
Samfunnsutvikling	-16,4	Inntektssvikt på plan og bygg.	Bemanningstilpasning og ny gebyrforskrift legger til rette for 100% selvkost på alle arter/ tiltak.	
Medborgerskap	-0,4	Mindreinntekter svømmehaller dekkes i stor grad av mindreforbruk i de andre virksomhetene.	Endret prisstruktur i politisk sak januar.	

Energifondet – god avkastning i 2023

Verdien av energifondet økte med 188,2 mill.

kroner i 2023. Det tilsvarer en avkastning på 12,7

prosent. Fondets referanseindeks er opp 13,1

prosent i samme periode.

2023 var et meget godt år i aksje- og obligasjonsmarkedene. Økt tro på at sentralbankene har fått kontroll på inflasjonen og at rentetoppen er nådd bidro til en positiv slutt på året.

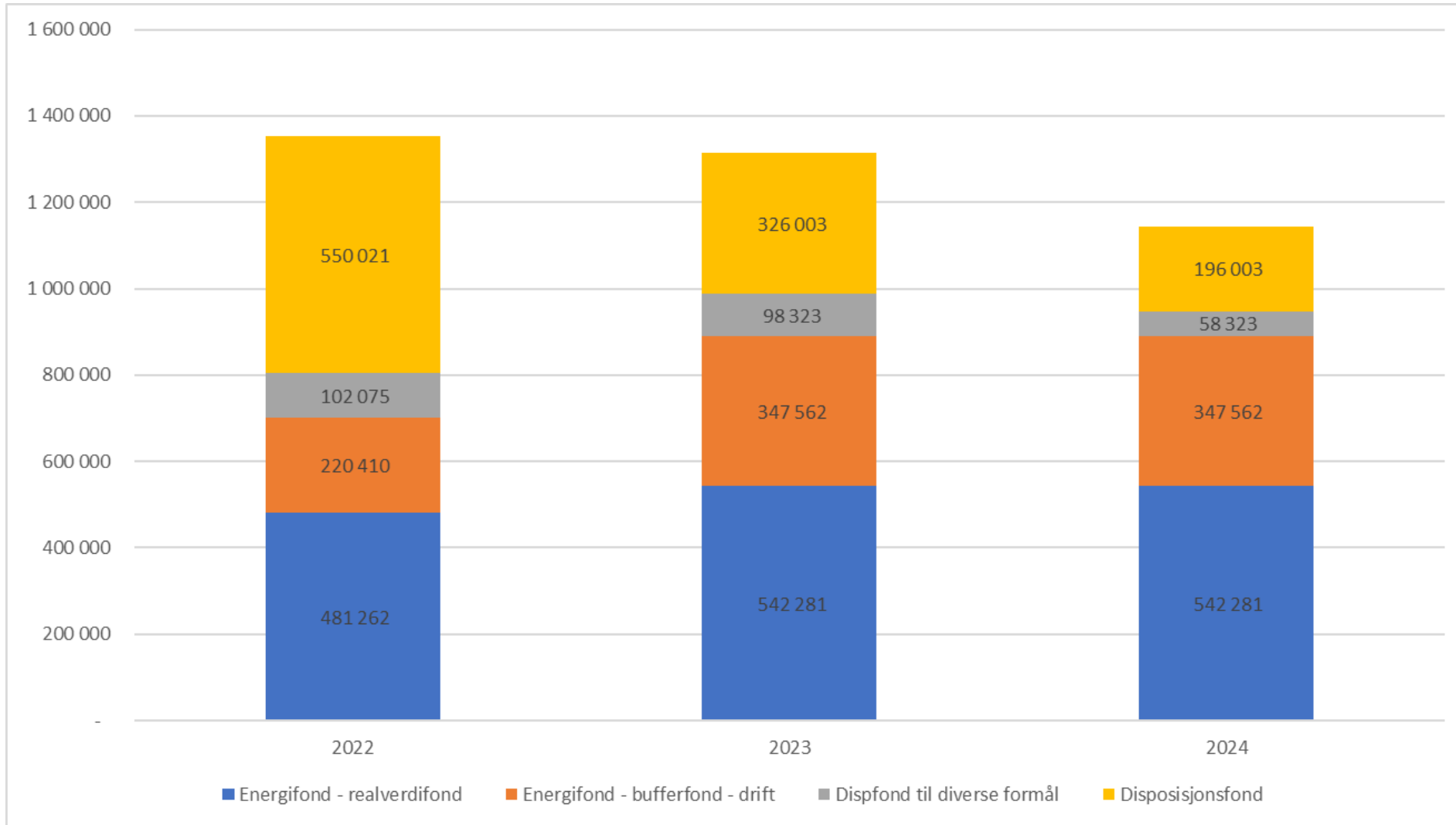
Fondets avkastning må sees over tid, og kommunens finansreglement legger til grunn en rullerende investeringshorisont på ti år.

Avkastning Energifondet



	2023
Netto driftsresultat	296 015
Gevinst finansielle omløpsmidler	219 595
Netto driftsresultat uten gevinst	76 420

Vi bruker stadig mer av reservene våre



Disposisjonsfondet inklusiv energifond (buffer og realverdi) er på 13,8 prosent av driftsinntektene. Uten energifondet er disposisjonsfondet på **3,4 prosent av driftsinntektene.**



Asker
kommune

Bemanning, arbeidsmiljø og sykefravær



Bemanningsutvikling

Tjenesteområde	des.22		jan.23		feb.23		mar.23		apr.23		mai.23		jun.23	
	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall
Adm. og ledelse	242	245	242	246	241	246	240	245	242	246	240	244	236	240
Oppvekst	2490	2783	2540	2833	2546	2837	2551	2851	2566	2868	2558	2861	2525	2815
Velferd	1963	2663	1992	2679	1987	2668	1992	2672	2002	2684	1984	2654	1973	2638
Samfunnstjenster	448	473	448	471	451	474	450	472	448	469	447	469	447	470
Samfunnsutvikling	122	128	123	130	127	134	127	134	129	135	127	133	127	132
Medborgerskap	246	339	283	399	285	405	282	400	281	395	283	397	282	393
Total	5511	6631	5628	6758	5638	6764	5643	6774	5668	6797	5639	6758	5590	6688

Sammenligning januar 2023-deember 2023:

Reduksjon på 125 årsverk totalt (213 personer)

Sammenligning august 2023-deember 2023:

Reduksjon på 86 årsverk (116 personer)

Tjenesteområde	jul.23		aug.23		sep.23		okt.23		nov.23		des.23	
	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall	Årsverk	Antall
Adm. og ledelse	229	231	230	234	233	236	231	235	232	235	231	234
Oppvekst	2325	2599	2552	2837	2552	2839	2536	2816	2547	2823	2509	2782
Velferd	1960	2616	1958	2602	1958	2607	1948	2594	1946	2582	1920	2550
Samfunnstjenster	447	471	449	473	448	469	450	471	451	471	451	473
Samfunnsutvikling	123	128	124	129	123	127	122	126	124	128	119	123
Medborgerskap	277	386	275	386	274	386	277	390	278	390	272	383
Total	5360	6431	5589	6661	5588	6664	5565	6632	5578	6629	5503	6545

Velferd: Reduksjon av 113 ansatte, **tilsvarende 43 årsverk**. Dette gjelder spesielt avslutning av vikariater.

Medborgerskap: **Røykenbadet** ble overført til Asker kommune 1.1.2023 med **20 årsverk**.

Medarbeiderundersøkelsen 2023 – svarprosent

	Planlagte svar	Svar	Svarprosent 2023	Svarprosent 2021
Asker kommune	6808	5047	74	72
01 - Administrasjon og ledelse	235	221	94	89
02 - Oppvekst	3013	2430	81	77
03 - Velferd	2531	1586	63	64
04 - Samfunnstjenester	475	385	81	77
05 - Samfunnsutvikling	128	105	82	71
06 - Medborgerskap	405	303	75	67
09 - Annet	21	17	81	88



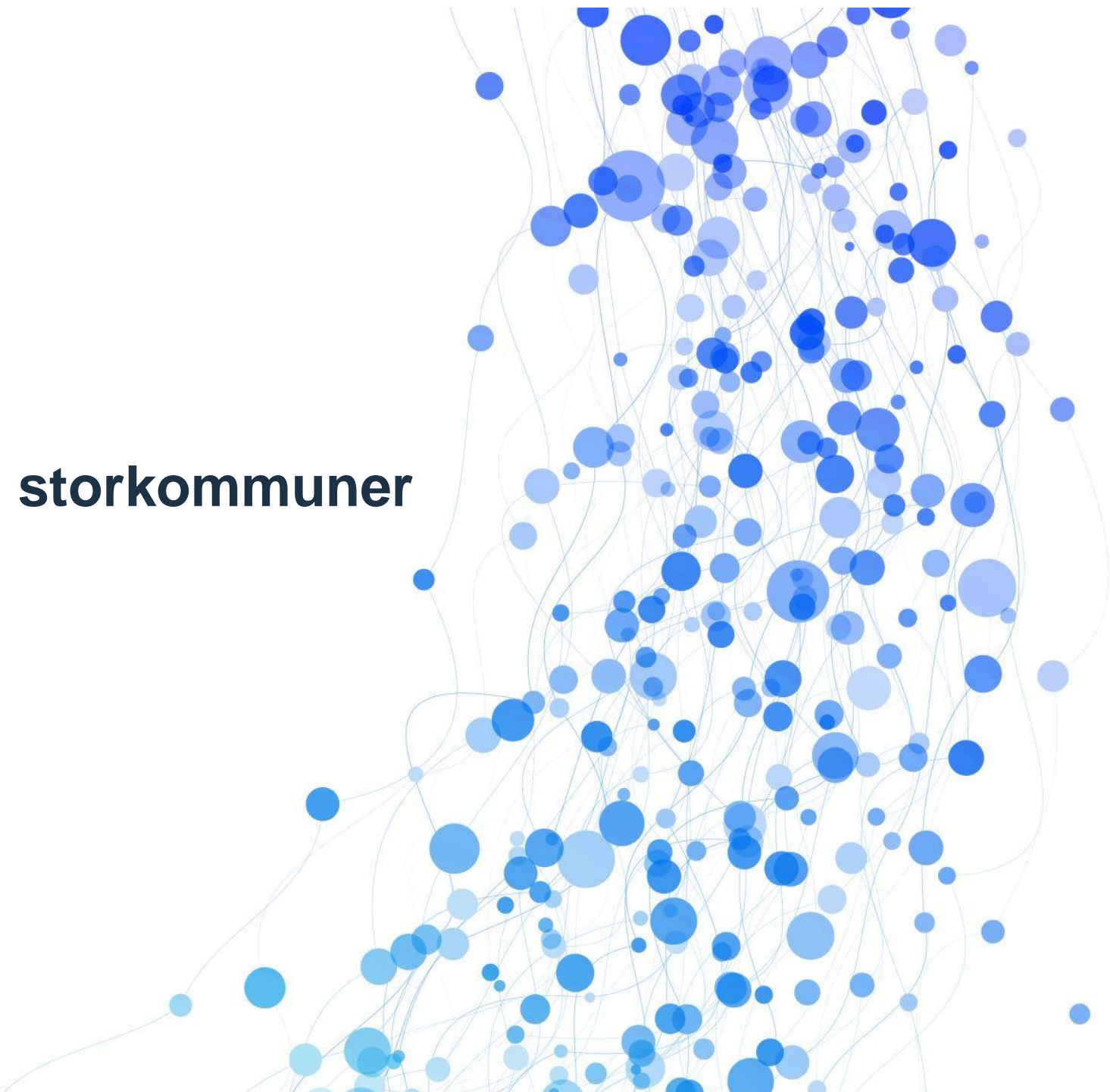
Resultater for Asker kommune samlet

Faktor	Navn	Asker 2023	Norge	Asker 2021	Beskrivelse
Faktor 1	Indre motivasjon	4,2	4,2	4,2	Motivasjonen for oppgavene i seg selv, det vil si om oppgavene oppleves som en drivkraft og som spennende og stimulerende. (Også kalt indre jobbmotivasjon)
Faktor 2	Mestringstro	4,4	4,3	4,4	Mestringstroen gjenspeiler hver enkelt medarbeiders tiltro til egen kompetanse og mulighet til å mestre utfordringer i jobbsammenheng.
Faktor 3	Autonomi	4,3	4,3	4,3	Medarbeidernes opplevelse av å ha mulighet til å jobbe selvstendig og gjøre egne vurderinger i jobben sin, basert på egen kompetanse, og innen en definert jobbrolle.
Faktor 4	Bruk av kompetanse	4,2	4,2	4,2	Medarbeidernes opplevelse av å få brukt egen jobbrelevante kompetanse på en god måte i sin nåværende jobb.
Faktor 5	Mestringsorientert ledelse	4,0	4,0	3,9	Ledelse som vektlegger at den enkelte medarbeider skal få utvikle seg og bli best mulig ut fra sine egne forutsetninger, slik at medarbeideren opplever mestring og yter sitt beste.
Faktor 6	Rolleklarhet	4,3	4,3	4,3	Høy rolleklarhet innebærer at forventningene til den jobben medarbeideren skal gjøre er tydelig definert og kommunisert.
Faktor 7	Relevant kompetanseutvikling	3,7	3,7	3,7	Relevant kompetanseutvikling er avgjørende for at medarbeiderne til enhver tid er best mulig rustet til å utføre sine oppgaver med høy kvalitet, og er avgjørende for kvaliteten på de tjenester som leveres, uansett hvilken type tjeneste vi snakker om.
Faktor 8	Fleksibilitetsvilje	4,4	4,4	4,4	Medarbeiderens villighet til å være fleksibel på jobb og tilpasse sin måte å jobbe på til nye behov og krav.
Faktor 9	Mestringsklima	4,1	4,1	4,1	I et mestringsklima motiveres medarbeiderne av å lære, utvikle seg og gjøre hverandre gode, fremfor å rivalisere om å bli best.
Faktor 10	Prososial motivasjon	4,6	4,7	4,7	Motivasjon for å gjøre noe nyttig og verdifullt for andre, også kalt prososial motivasjon, er en viktig drivkraft for mange og har en rekke godt dokumenterte, positive effekter.



Asker
kommune

Lavest sykefravær av 12 storkommuner



Sykefravær i storkommuner 2023

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Asker kommune								7,7 %	8,4 %	9,3 %	9,0 %
Bergen kommune	9,2 %	9,5 %	9,8 %	9,5 %	9,4 %	9,2 %	9,4 %	10,0 %	10,5 %	11,3 %	11,5 %
Bærum kommune	7,7 %	7,6 %	7,3 %	7,2 %	7,5 %	7,3 %	6,8 %	7,4 %	8,0 %	9,0 %	9,2 %
Drammen kommune	7,9 %	8,2 %	7,8 %	8,5 %	7,7 %	8,1 %	7,9 %	8,5 %	8,9 %	9,8 %	9,6 %
Fredrikstad kommune	9,4 %	10,0 %	9,6 %	8,9 %	8,7 %	8,7 %	8,8 %	8,8 %	9,5 %	10,3 %	10,2 %
Kristiansand kommune	8,3 %	7,9 %	7,8 %	7,9 %	7,7 %	8,1 %	7,9 %	9,0 %	9,8 %	9,7 %	9,3 %
Lillestrøm kommune								8,5 %	9,3 %	10,0 %	9,2 %
Oslo kommune	8,7 %	8,5 %	8,2 %	8,1 %	8,0 %	8,0 %	8,0 %	8,3 %	8,8 %	9,6 %	9,6 %
Sandnes kommune	7,0 %	7,2 %	6,9 %	7,6 %	7,5 %	8,2 %	7,7 %	8,7 %	8,9 %	9,3 %	9,1 %
Stavanger kommune	6,9 %	7,3 %	7,7 %	7,6 %	8,2 %	8,3 %	8,1 %	8,3 %	9,2 %	9,3 %	9,3 %
Tromsø kommune	9,2 %	10,2 %	9,0 %	10,0 %	10,1 %	9,7 %	9,7 %	10,1 %	10,3 %	11,4 %	
Trondheim kommune	9,6 %	9,5 %	9,8 %	9,6 %	9,2 %	9,3 %	10,0 %	10,5 %	10,8 %	11,6 %	11,1 %



**Boligproduksjon
Befolkningsutvikling
Sysseletting**

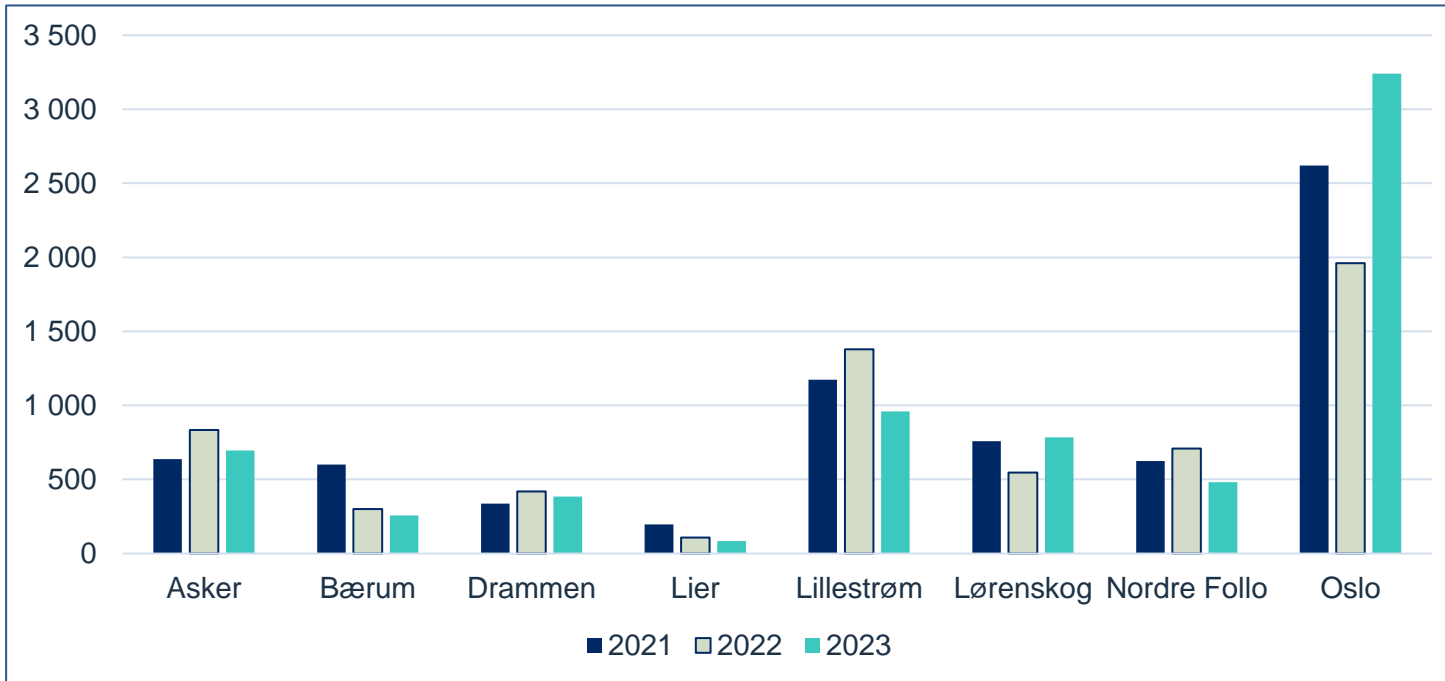
Statistikk for 2023

Formannskapet 27.02.2024

Ingvild Hjortdahl Becke

Rådgiver

Nye boliger i regionen de siste 3 årene – høy produksjon i Asker

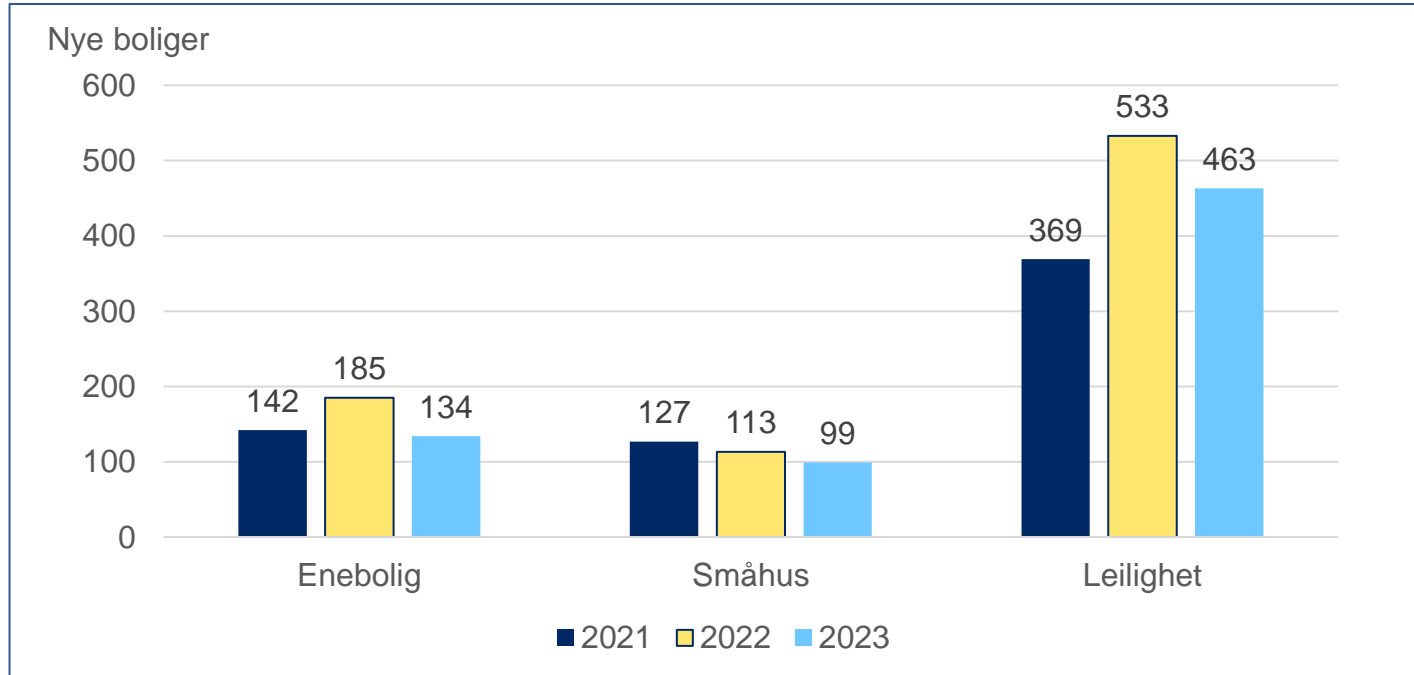


	2021	2022	2023	Gjennomsnitt
Asker	638	833	696	722
Bærum	601	300	257	386
Drammen	337	419	385	380
Lier	195	108	83	129
Lillestrøm	1 173	1 379	960	1 171
Lørenskog	759	547	784	697
Nordre Follo	625	709	481	605
Oslo	2 620	1 959	3 240	2 606

Fra kommuneplanens samfunnsdel:

Kommuneplanen legger til rette for en boligproduksjon på 500 – 550 boliger per år. Dersom det er marked for en større boligproduksjon, kan det bygges langt mer enn 550 boliger årlig i årene framover.

Nye boliger i Asker etter boligtype



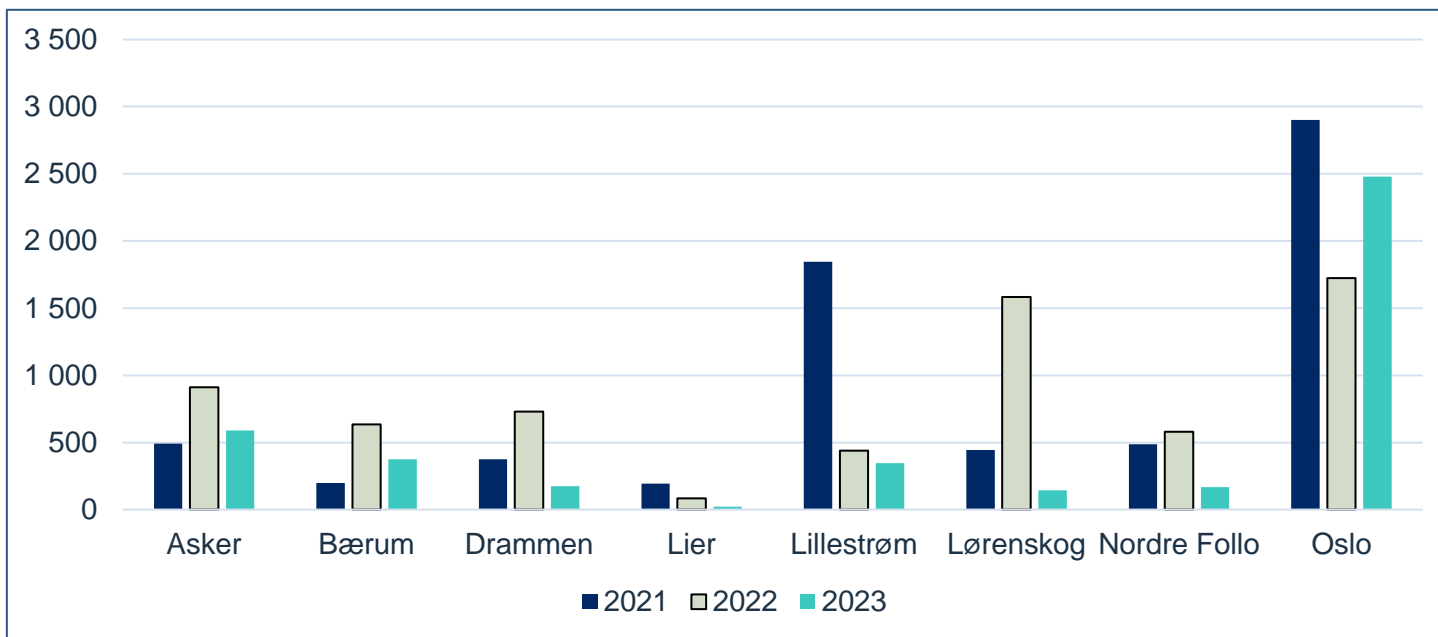
Fra kommuneplanens samfunnsdel:

Det anbefales at 60 % av boligproduksjonen skal være blokkleiligheter, 20 % konsentrert småhusbebyggelse/ rekkehus, og 20 % eneboliger

Prosentvis fordeling av nye boliger etter boligtype:

Boligtype	2021	2022	2023
Enebolig	22 %	22 %	19 %
Småhus	20 %	14 %	14 %
Leilighet	58 %	64 %	67 %

Igangsatte boliger i regionen de siste 3 årene



Kommune	2021	2022	2023	Gjennomsnitt
Asker	491	912	589	664
Bærum	198	634	374	402
Drammen	374	730	174	426
Lier	194	85	22	100
Lillestrøm	1 845	439	347	877
Lørenskog	445	1 583	144	724
Nordre Follo	486	580	168	411
Oslo	2 900	1 725	2 479	2 368

**Sterk nedgang i byggetillatelser i
2023**

Folkemengde

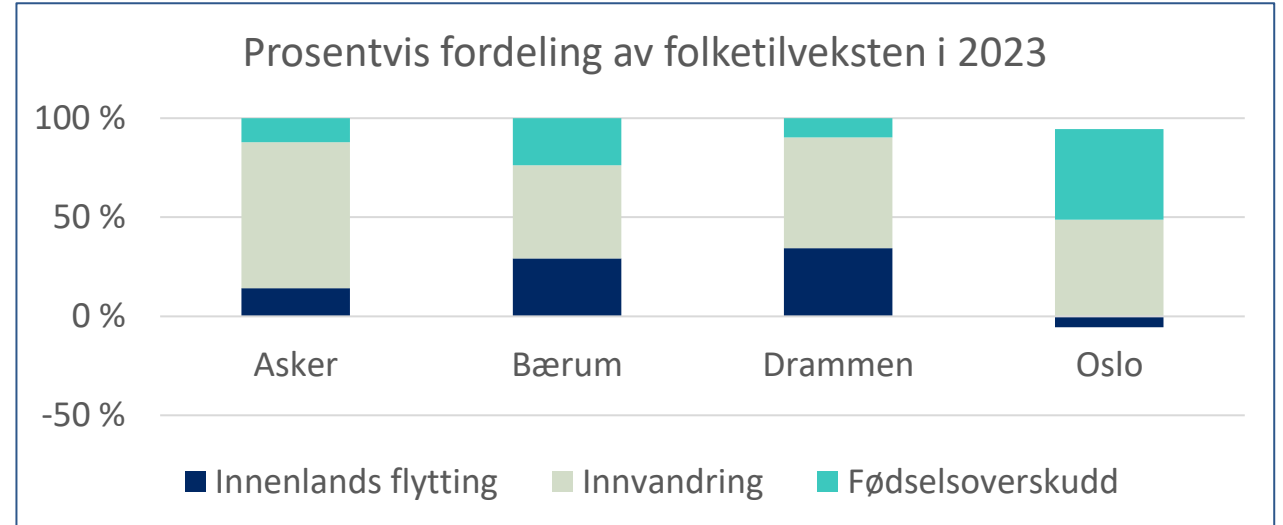
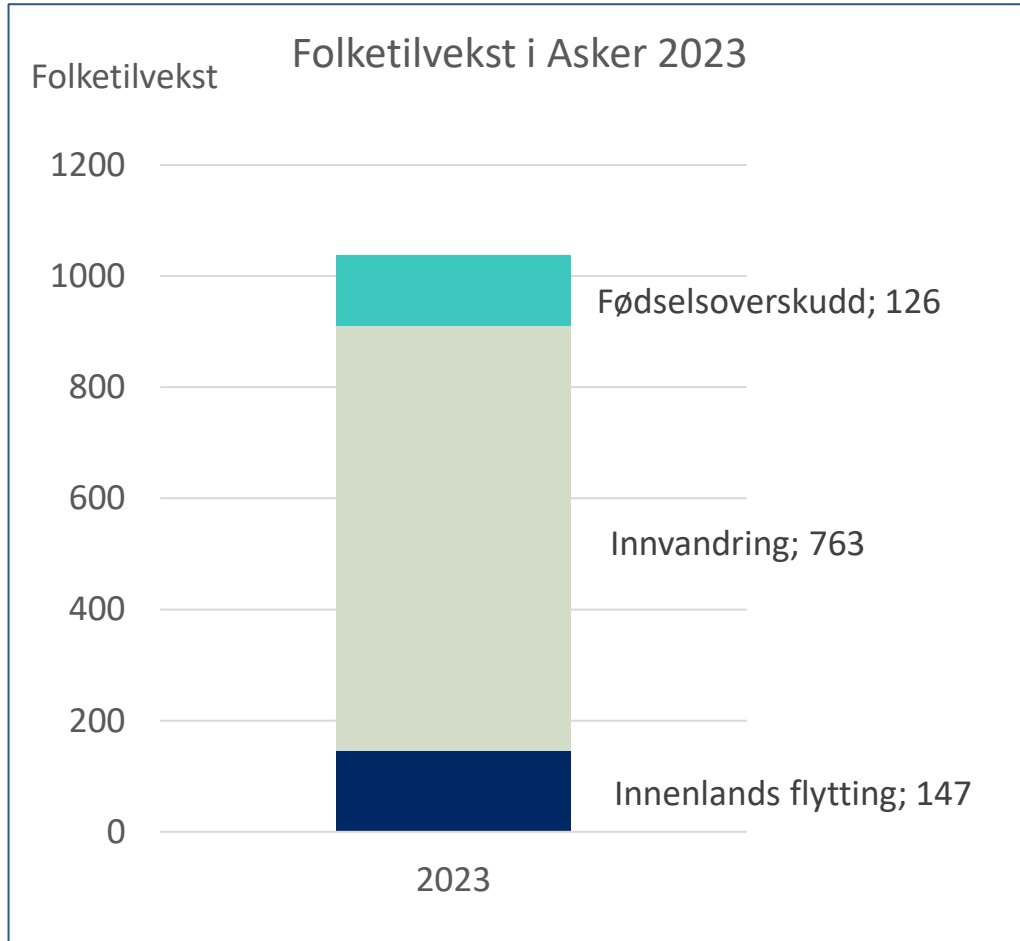
Vekst per år i prosent			
	2021	2022	2023
Asker	1,2 %	1,8 %	1,1 %
Bærum	0,6 %	0,7 %	0,8 %
Drammen	0,4 %	1,0 %	1,2 %
Lier	1,7 %	2,1 %	1,1 %
Oslo	0,4 %	1,3 %	1,2 %
Viken	1,3 %	1,8 %	1,4 %
Norge	0,6 %	1,2 %	1,1 %

Folketall	
per 31. des 2023	
Asker	98 815
Bærum	130 921
Drammen	104 487
Lier	28 470
Oslo	717 710
Viken	1 310 774
Norge	5 550 203

Kommuneplanens samfunnsdel:

Kommunen forutsetter en årlig befolkningsvekst i Asker på 1,1 % fram mot 2040.

Innvandring er hovedårsak til folketilveksten i 2023

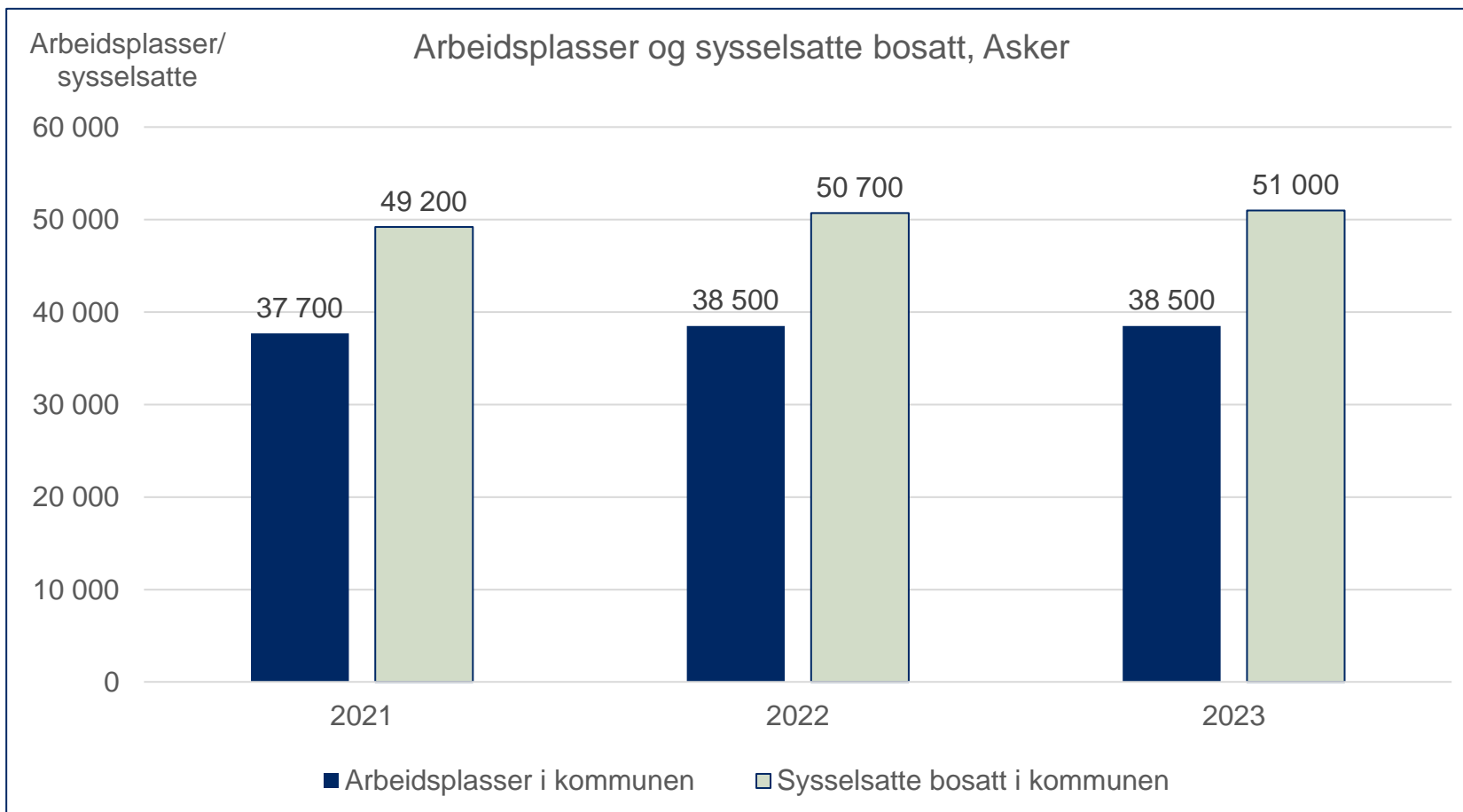


Statistikk for innvandrere kommer i mars.

Da vil vi se hvor mye bosetting av flyktninger påvirker tallene.

NB: Innvandring er ikke bare innvandrere – det kan også være norskfødte som flytter til(bake) til Norge.

2023: Svak økning i sysselsatte, ingen økning i arbeidsplasser



Kommuneplanen legger til rette for en **økning** i dekningsgraden av arbeidsplasser.

Dekningsgrad av arbeidsplasser
2021-2023:

Kommune	2021	2022	2023
Asker	77 %	76 %	76 %
Bærum	113 %	112 %	113 %
Drammen	91 %	91 %	90 %
Lier	102 %	104 %	106 %
Oslo	131 %	133 %	133 %

Dekningsgrad:

Forholdet mellom arbeidsplasser i kommunen og bosatte som er sysselsatt.

Eksempel: Like mange arbeidsplasser som bosatte med jobb= 100 %.

Pendling 2023

Pendler inn til kommunen:
17 000

(Oslo 4 000, Bærum 3 000, Drammen 3 000, Lier 2 000)

Bor og jobber i kommunen:
21 000

Pendler ut fra kommunen:
30 000

(Oslo 15 000, Bærum 7 000, Drammen 2 000)





Asker
kommune



Asker
kommune

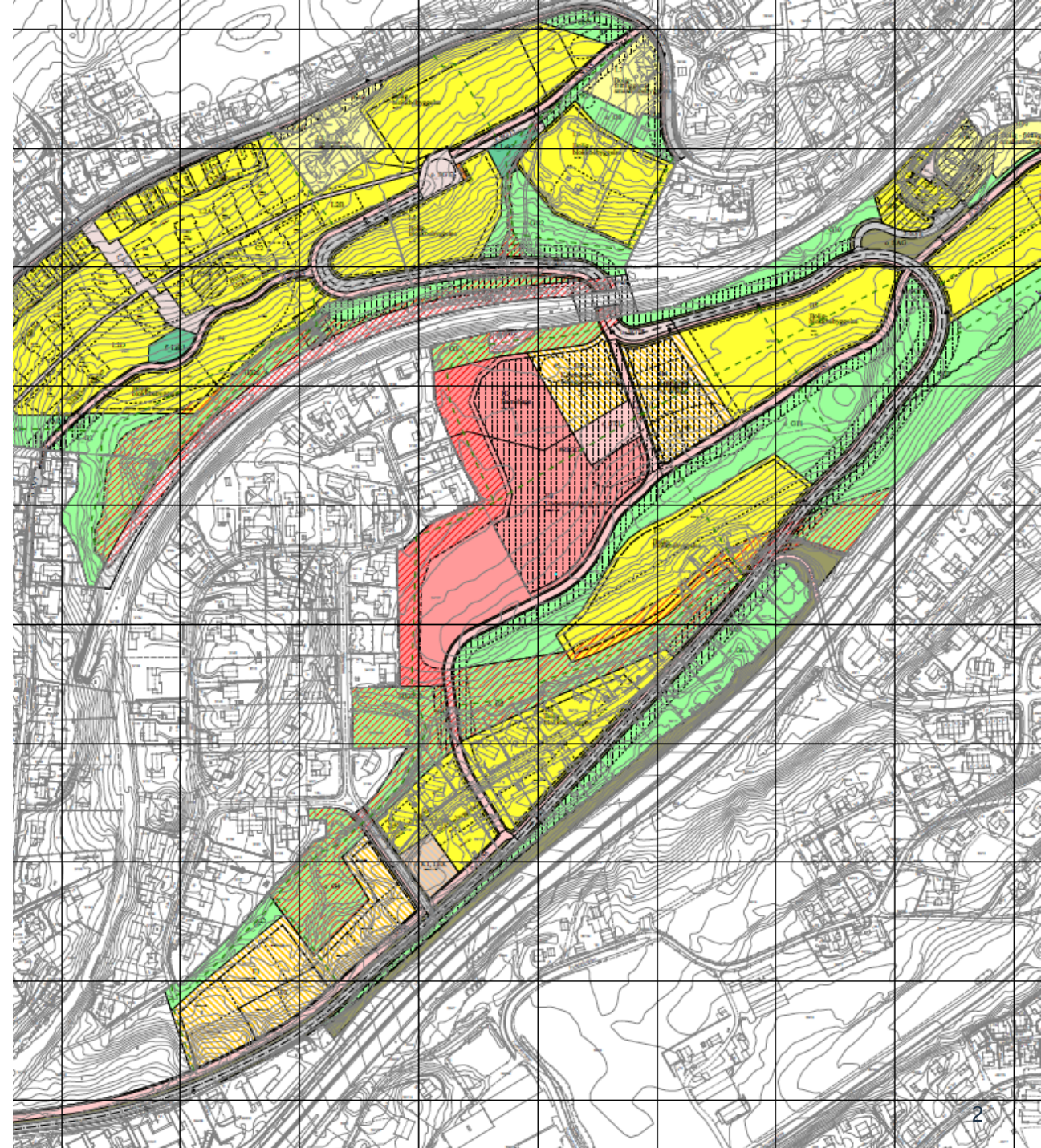
Høn nærsenter

Ny sentrumsskole og barnehage, forutsetninger for utvikling

Formannskapet 27.02.2024

Bakgrunn for saken

- Utviklingen av Høn-Landås er et av Askers største utviklingsprosjekter
- Kommunen er stor grunneier i området
- «Høn nærsenter» omfatter både kommersielle og offentlige funksjoner på den kommunale eiendommen
- For å sikre tilstrekkelig tid til god prosess er planleggingen av prosjektet igangsatt
- Saken fremmes for å forankre og avklare tidlige forutsetninger
- Det vil fremmes flere saker som krever politisk avklaring underveis i prosjektet



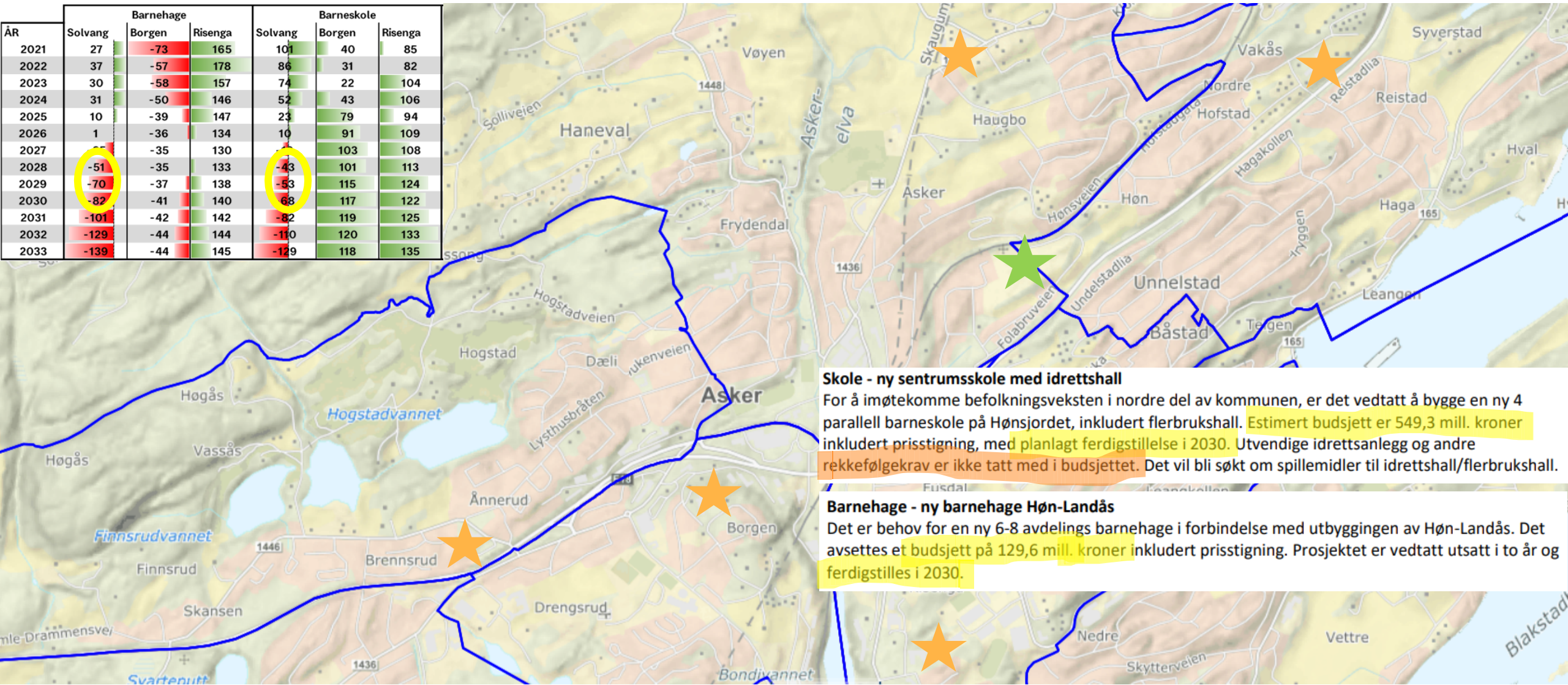
Områderegulering

- Områdeplan for Høn-Landås vedtatt 13.11.2018
 - Inndelt i områdene Høn, Landås og FUSDALSKOGEN
 - Cirka 1500-1600 boliger totalt
 - De første byggetrinnene er ferdigstilt på Landås
- Rekkefølgekrav knyttet til skole- og barnehagekapasitet
- Avsatt areal til «Høn nærsenter» med blant annet skole og barnehage sentralt i planområdet for Høn-Landås



Skole og barnehagekapasitet

ÅR	Barnehage			Barneskole		
	Solvang	Borgen	Risenga	Solvang	Borgen	Risenga
2021	27	-73	165	101	40	85
2022	37	-57	178	86	31	82
2023	30	-58	157	74	22	104
2024	31	-50	146	52	43	106
2025	10	-39	147	23	79	94
2026	1	-36	134	10	91	109
2027	-1	-35	130	10	103	108
2028	-51	-35	133	-43	101	113
2029	-70	-37	138	-53	115	124
2030	-82	-41	140	-68	117	122
2031	-101	-42	142	-82	119	125
2032	-129	-44	144	-110	120	133
2033	-139	-44	145	-129	118	135



Skole - ny sentrumsskole med idrettshall

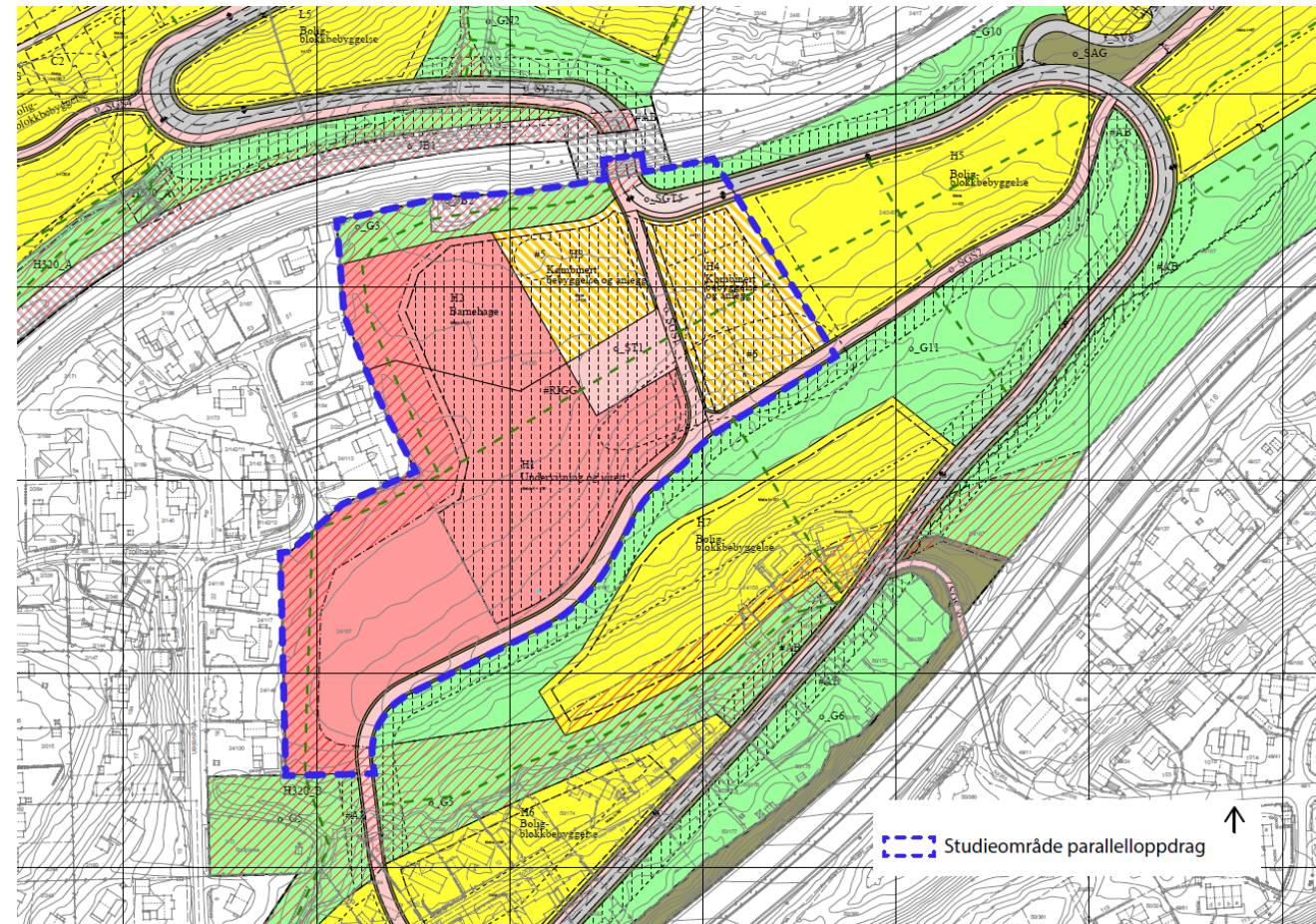
For å imøtekomme befolkningsveksten i nordre del av kommunen, er det vedtatt å bygge en ny 4 parallell barneskole på Hønsjordet, inkludert flerbrukshall. **Estimert budsjett er 549,3 mill. kroner** inkludert prisstigning, med **planlagt ferdigstilling i 2030**. Utvendige idrettsanlegg og andre rekkefølgekrav er ikke tatt med i budsjettet. Det vil bli søkt om spillemidler til idrettshall/flerbrukshall.

Barnehage - ny barnehage Høn-Landås

Det er behov for en ny 6-8 avdelings barnehage i forbindelse med utbyggingen av Høn-Landås. Det avsettes et **budsjett på 129,6 mill. kroner** inkludert prisstigning. Prosjektet er vedtatt utsatt i to år og **ferdigstilles i 2030**.

Føringer fra områdeplan og utbyggingsavtale

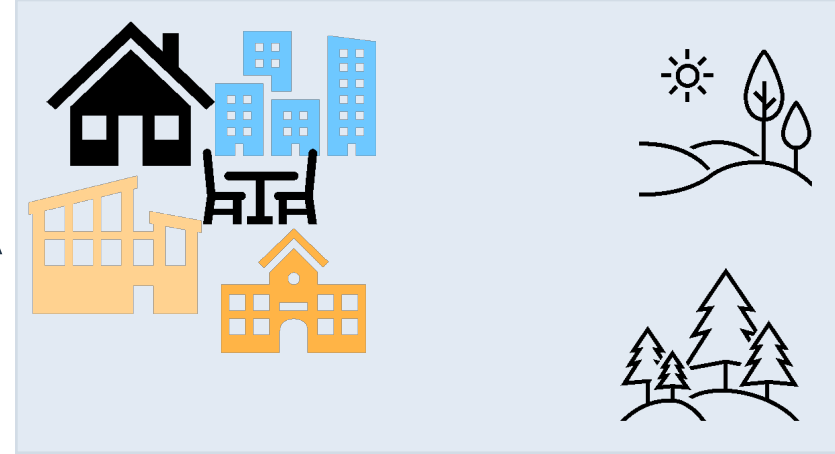
- Helhetlig planlegging
 - Rekkefølgekrav på torg
 - Intensjon om helhetlig planlegging av områdene H1-H5
 - Samlet utomhusplan for H1-H4
- Plan- og designkonkurranse
 - Utbyggingsavtale legger føring for plan- og designkonkurranse for hele eller deler av nærsenter og torget. Dette utformes som et parallelloppdrag
- Nærsenter
 - «...skal dekke innbyggernes daglige behov for varer og tjenester i form av bl.a. dagligvarer, blomsterbutikk, frisør, tannlege/lege, og gjerne en kafé der naboer kan møtes.» (KPA, s. 13)
- Forbildeprosjekt
 - Temaplan handling mot klimaendringene har som mål om at Askersamfunnet skal være i front for lavutslippssamfunnet i tråd med internasjonale og nasjonale klimaforpliktelser
 - Minst et forbildeprosjekt knyttet til miljø innenfor hvert av delområdene etter områderegulering og utbyggingsavtale
 - Videre vilkår for å ivareta klima- og miljøkrav i utbyggingsavtalen knyttet til bilpool, energikilde, naturmangfold etc.
 - Egen politisk sak knyttet til omfang forbildeprosjekt



Parallelløppdrag

- En variant av en idékonkurranse - flere arkitektteam tegner sitt forslag til utforming av et område innenfor gitte rammer
- Det er dialog underveis i et midtveisseminar, og det legges opp til kompetansedeling mellom teamene
- De ulike forslagene gir et bredt idetilfang som kan brukes inn i detaljregulering

A



B



C



Parallelløppdragets rammer

- Strategien
- Områdereguleringens føringer (utnyttelsesgrad, MUA, støy, overvann, trafikk etc.)
- Utbyggingsavtaler
- Temaplaner
- Kommuneplanens arealdel med vedlegg
- Enhetlige standarder formålsbygg
- Funksjonskrav for øvrige funksjoner
- Særoppdrag
- ++

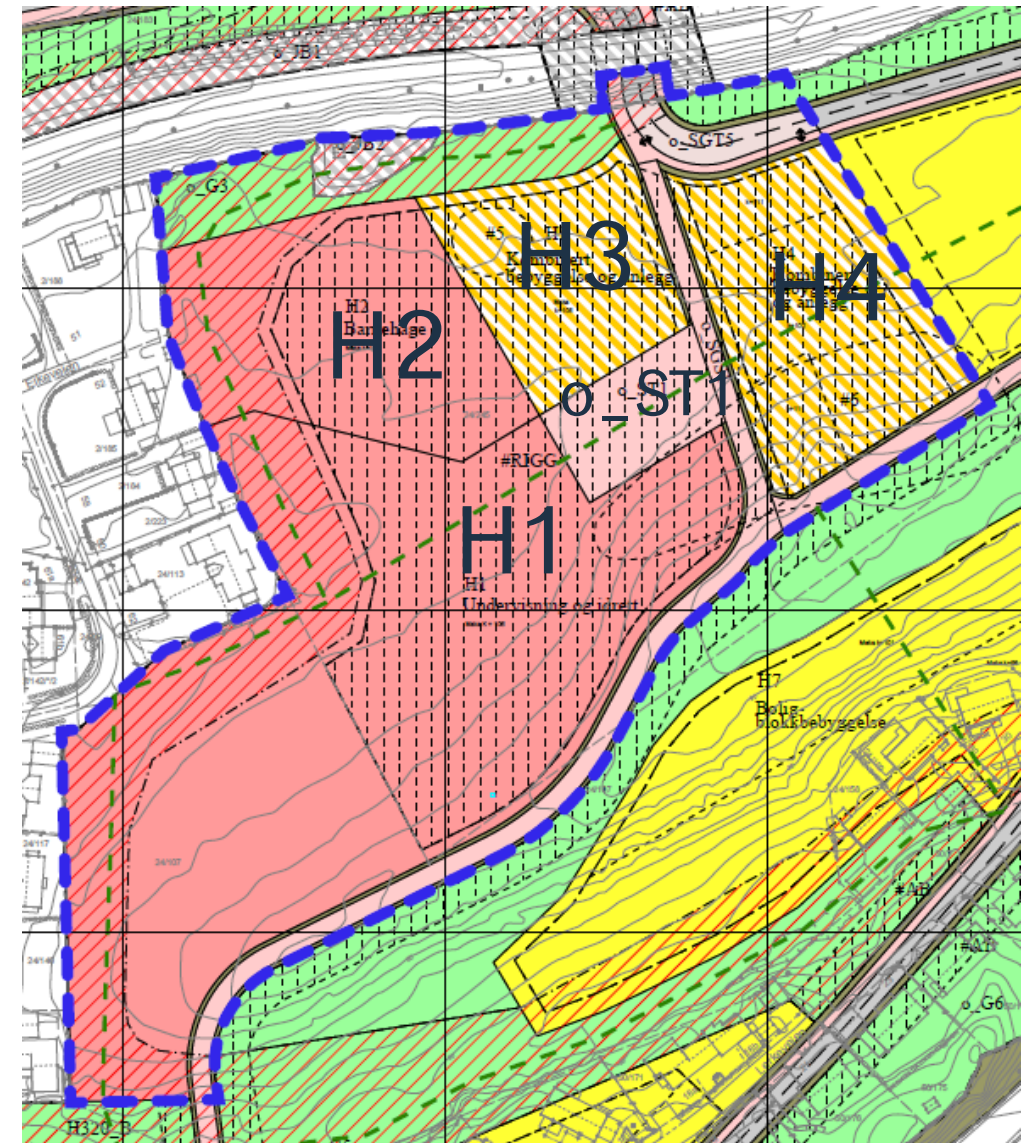


Illustrasjoner fra Mulighetsstudie Nærsenter 2016/17 - Dyrvik arkitekter og Hjeltnes consult

Prosjektomfang parallelloppdrag - «Høn nærsenter»

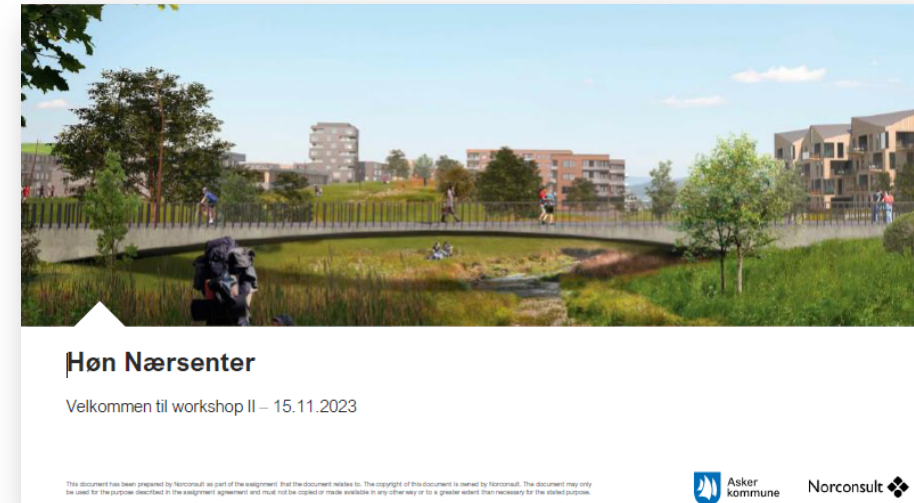
- Barneskole m/ flerbrukshall (H1)
- Barnehage (H2)
- Torg (o_ST1)
- Bolig og næring (H3 og H4)
- Uteområdene/helheten

I denne fasen er vi på et konseptuelt nivå, det forventes en overordnet løsning for funksjoner og uteområder innenfor rammene, uten å gå i dybden på hvert bygg



Strategiarbeid

- Høn nærsenter er en vesentlig suksessfaktor for Høn-Landås i sin helhet
- Viktig at funksjonene oppleves helhetlig som en integrert del av det nye nærområdet
- Gjennomført 2 workshoper før jul med bredt spekter av interessenter
- Formål å utarbeide strategi og mål for «Høn nærsenter» innenfor prosjektets rammer
- Strategien setter retning som skal prege området på tvers av funksjoner og fremtidige brukere
- Strategien legges til grunn for parallelloppdraget sammen med øvrige rammevilkår



Illustrasjoner fra Mulighetsstudie Nærcenter 2016/17 - Dyrvik arkitekter og Hjeltnes consult



Grønne, frodige, omgjengelige Høn – der naturen settes i sentrum til miljøets og menneskenes fordel



1. Møteplasser, helse og aktiviteter

På Høn gjør vi ting sammen



2. Mobilitet og arealeffektivitet

Det er lett å komme seg til og rundt på Høn og hverdagsfunksjoner vi trenger ligger nærme oss

3. Næringsliv, kultur og frivillige



Vi samhandler for å skape et godt bygdeliv på Høn

4. Sambruk og lavutslippssamfunn



Delings- og samarbeidskulturen på Høn bidrar til lavutslippssamfunnet

Tentativ overordnet fremdrift





Asker
kommune



**Asker
kommune**

Strategisk plan for kommunale kontorarbeidsplasser med masterplan

Presentasjon formannskapet 27.02.2024

Politisk forankring og bestilling

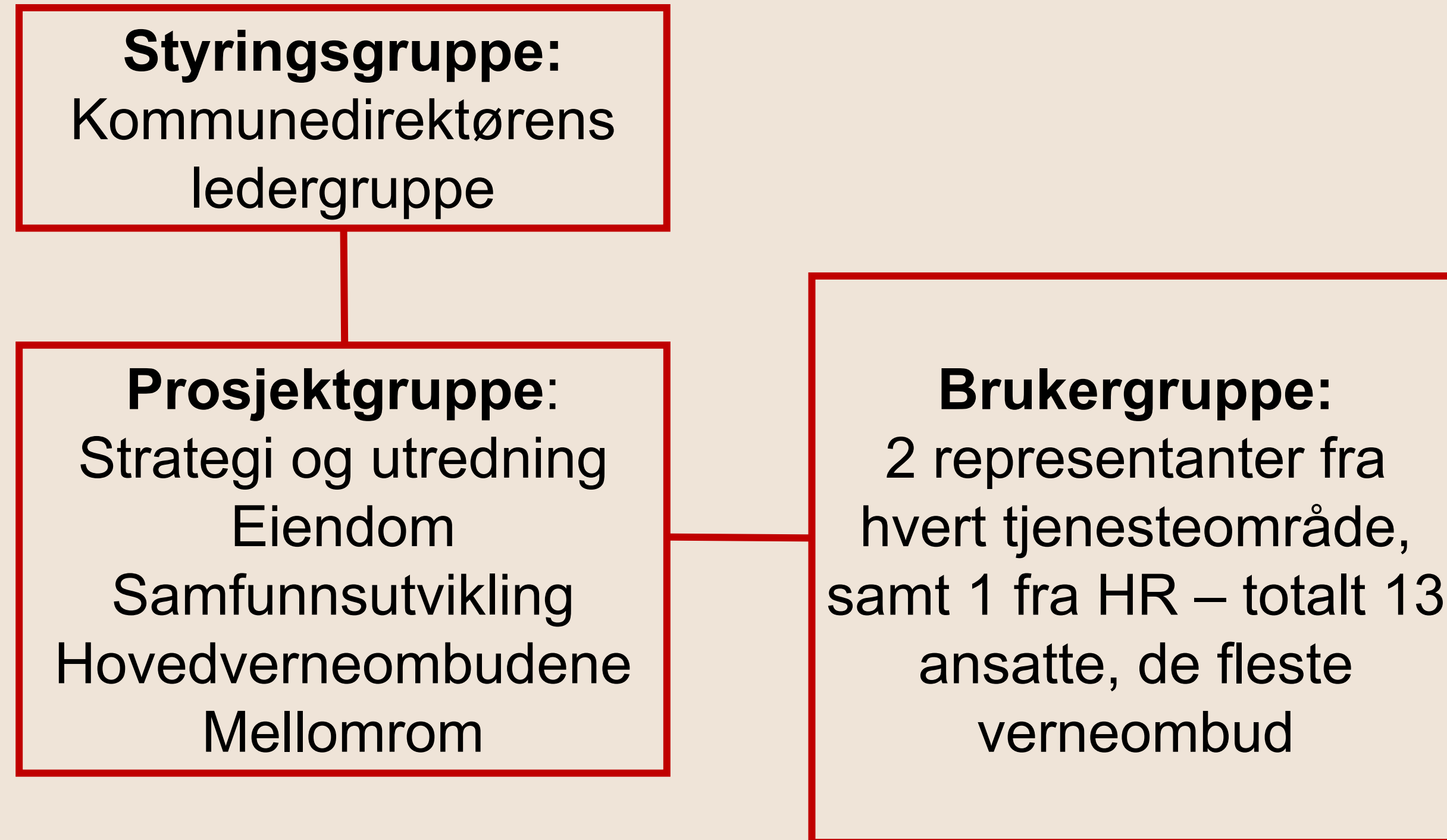
Politisk sak i april 2022:

Gjennomføring av mulighetsstudie som skulle utrede mulighetsrommet for samarbeid, sambruk, arealeffektivitet og nye måter å jobbe på.

Kommunedirektøren anbefalte at det i mulighetsstudien skulle tas utgangspunkt i Asker sentrum, og at det skulle gjennomføres en kartlegging av antall lokasjoner og bruk av eide vs leide lokaler.

Minikonkurransen der Mellomrom Arkitekturpsykologi ble tildelt oppdraget.

Organisering



Medbestemmelse og høring

Den strategiske planen for kontorarbeidsplasser har vært oppe i Medbestemmelsesmøte og Arbeidsmiljøutvalget.

Videre har masterplanen med anbefaling av lokasjoner, samlokalisering og plan for implementering over en tiårsperiode også vært oppe i Medbestemmelsesmøte og Arbeidsmiljøutvalget.

Det har kommet 5 høringsinnspill som vil bli svart ut og tatt med i det videre arbeidet.

Prosess

- Spørreundersøkelse til alle kommunalt ansatte i Asker sentrum om hvordan du jobber i dag, hvordan du ønsker å jobbe i fremtiden, hvem du samarbeider mest med, kontorenes egnethet, +++
- I overkant av 600 respondenter
- Godt kunnskapsgrunnlag

- Brukergruppen deltok i workshop, gruppeintervjuer og befaring til kommunegården i Sandvika

Visjon og verdier Asker kommune

Visjon:
**«Asker skal sammen
skape et nærere, mer
aktivt og
bærekraftig samfunn
med respekt, raushet
og nysgjerrighet»**

Nær - identitet og tilhørighet, tilstedeværelse, tilgjengelighet, korte avstander, samskaping og involvering, samarbeid og partnerskap.

Skapende - nytenkning, kreativitet, prosesser, oppfinnsomhet, dynamikk, foretaksomhet, handlekraft, initiativ og dristighet

Raus - toleranse og respekt for ulikhet, åpenhet, inkludering og mangfold, sjenerøsitet, anerkjennelse, oppmuntring, engasjement og viljen til å delta

Modig - prøve ut nye ideer, anerkjenne entreprenørvirksomhet og innovasjon, gjøre ting på andre måter, se andre løsninger, være uredd, stå opp for meninger.

Bærekraft

23,1 mill. kg CO_{2e} årlig

Bærekraft er et viktig perspektiv i den strategiske planen for Asker kommune, og legger føringer for utviklingen av kommunen.

- Beholde tjenester der innbyggerne er for å sikre inkluderende samfunn og unngå unødvendig transport.
- Fremtidig lokalisering i Asker sentrum har tydelig kobling til innbyggerne og setter innbyggerne i sentrum
- Utvikling av eksisterende bygg fremfor å bygge nytt
- Gode, attraktive og fremtidsrettede kontorer
- På årlig basis er utslipp fra kontorarealer estimert til ca 1155 kg CO_{2e} pr. m² årlig
- Miljøgevinsten med å redusere med 20 000 m² er





Asker
kommune

Strategisk plan for kontorarbeidsplasser

Mål for strategien

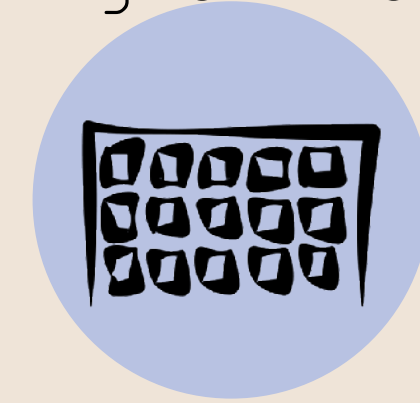


Ledestjerne:
«Kvalitet til innbyggerne»

Det grunnleggende målet med de sentrumsnære kontorene til Asker kommune er å skape en attraktiv arbeidsplass de ansatte ønsker å komme til hvor kvalitet til innbyggerne er i fokus.

Asker skal være en «økonomisk robust og bærekraftig kommune», i dette ligger sosial, økonomisk og miljøvennlig bærekraft som en viktig grunnsten i konseptet.

For å nå dette målet er det utformet **fire effektmål** som skal være førende for lokalisering og utforming av kontorbygg.



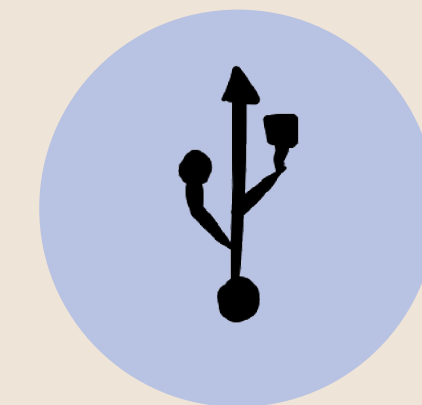
Fleksible lokaler



Bærekraft

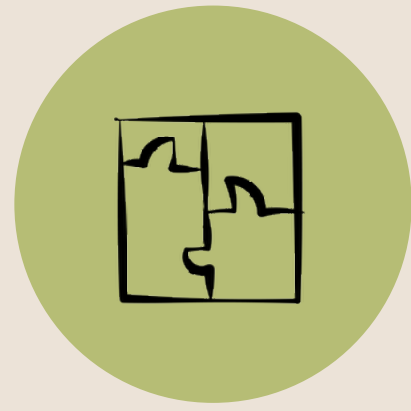


Levende møteplasser



Samlokalisering for verdifull samhandling

Prinsipper for samlokalisering (Asker sentrum)



Oppdrag

Oppdrag som henger sammen, har likhet i arbeidsformer eller tjener hverandre kan gi kommunens ansatte, driften og innbyggeren merverdi og bør lokaliseres sammen.



Innbyggeren i fokus

Innbyggeren skal oppleve det trygt, oversiktlig og hyggelig å bruke tjenestene i kommunen.



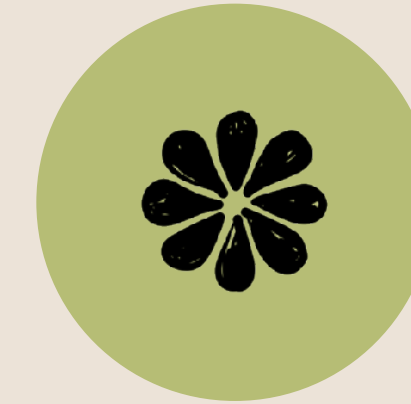
Nærhet i tjenestetilbud

Det innbyggeren kjenner til, føles trygt. Innbyggertjenester med overganger til hverandre bør lokaliseres sammen for å sikre en god opplevelse av et helhetlig tilbud.



Samhandlingspartnere som gir verdi

Å samhandle med de som tilfører ny kunnskap eller bidrar med ny informasjon fører ofte til prosessutvikling. Å ha riktig partssammensetning ved kontorene er viktig både for kommunedriften, de anstatte og innbyggere.



Kommunens utvikling

Alle kontorarbeidsplasser skal i fremtiden utformes for å dekke flerfoldige behov. At ansatte kan arbeide ved ulike lokasjoner etter behov vil være en viktig faktor for å nå målsettinger.

Besluttet konsept: Aktivitetsbaserte arbeidsplasser



For å sikre at Asker kommune i framtiden får lokaler som både er brukervennlige og tilrettelegger for at de ansatte får utført oppgavene de behøver, anbefaler vi et aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept.

- **Fleksibelt** - til å møte fremtidens behov.
- **Variert** - for å møte et bredt spekter arbeidsformer og arbeidsbehov.
- **Valgfrihet** - til å bruke den arbeidsplassen som er egnet for oppgaven som skal utføres.
- **Oppgaven som førende** - for å skape flyt i lokalet og opprettholde fleksibiliteten de varierte områdene i lokalet gir.
- **Basestasjoner/hjemmebaser** - for teamtilhørighet og større grad av forutsigbarhet i hvem man finner hvor.



Nøkkeltall fra strategisk plan

Varierte rom og soner : 8-10 ulike

Dekningsgrad : 70% (60-80%)

Antall m² per ansatt (brutto) : 20 m² (18-22 m²)

Fritt plassvalg og ren pult



Asker
kommune

Masterplan for implementering i Asker sentrum

Status per 01.01.2024

- 15 lokasjoner i Asker sentrum
- 1.173 ansatte
- 45.329 m²
- 38,6 m²/ansatt

Mål for masterplan

- 5 lokasjoner i Asker sentrum
- 1.250 ansatte
- 25.000 m² (44,8% reduksjon)
- 20 m²/ansatt

Målet er å redusere antall lokasjoner i sentrum for å få en bedre tjenesteleveranse til innbyggerne og bedre samarbeidet internt i Asker kommune.

Grunnsteinene i lokaliseringen



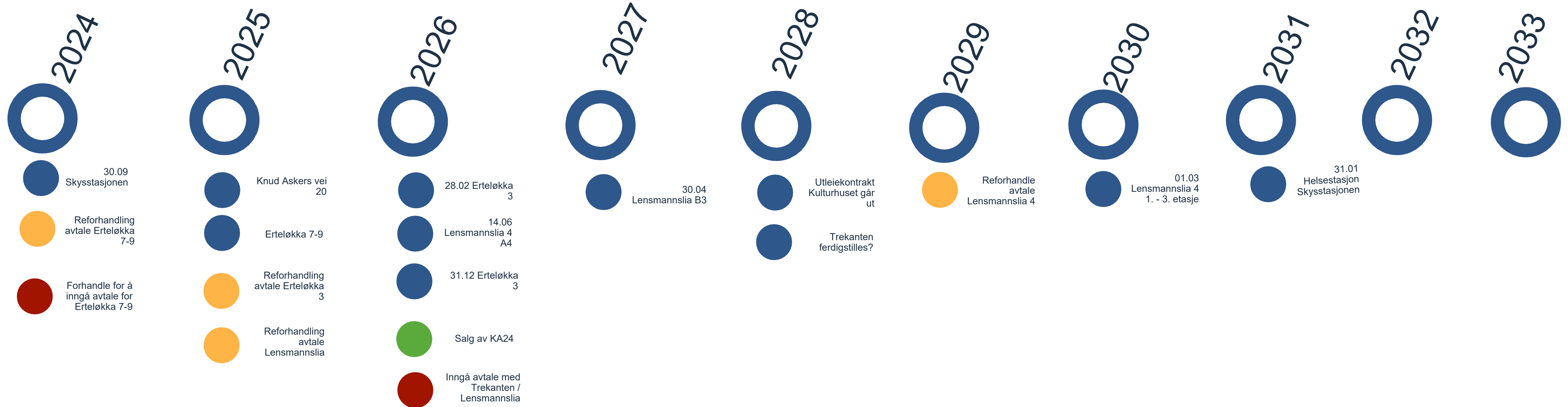
Lokasjoner man da kan gå ut av:

- Jørgensløkka 60
 - Jørgensløkka 66
 - Knud Askers vei 20
 - Kirkeveien 230
 - Skysstasjonen
 - B3 i Lensmannslia 4
 - Idunns vei 3
 - I alternativ 1: Knud Askers vei 24
 - Spikkestadveien 90, Røyken (Nav)*
- Redusert faktisk leiekost fra dette: 10.687.026 kr/år, ytterligere 1.108.520kr fra 2031.
 - Salgsinntekt fra Jørgensløkka 60 og 66, Spikkestadveien 90, samt for Knud Askers vei 24 i alternativ 1 (pensjonskassen).

*ikke inkludert i analyse

- = Leiekontrakt som går ut
- = Reforhandling av avtale
- = Salg av bygg
- = Inngå ny avtale

Tidslinje 10-års perspektiv

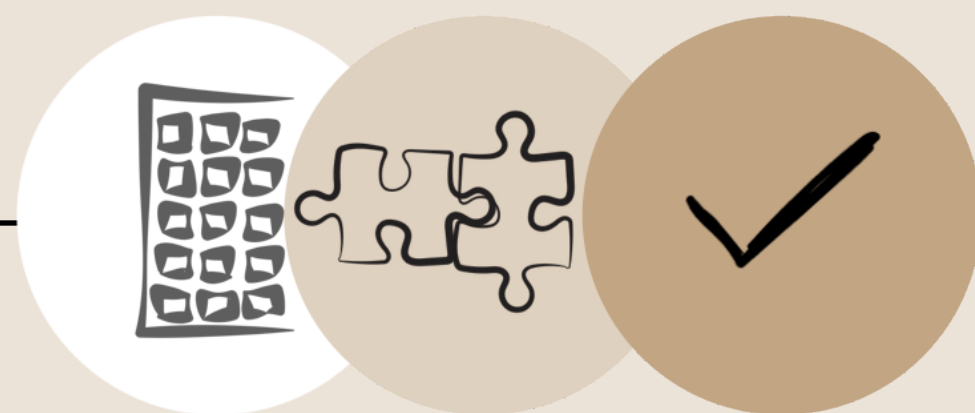


Hvordan implementere aktivitetsbasert i Asker kommune?

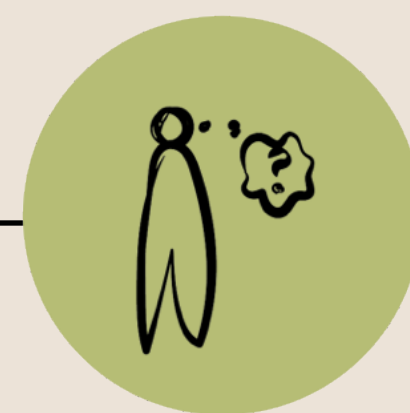
Det skal settes av tilstrekkelig tid til både prosess, medvirkning og ombygging.

Det er utformet forslag til en standardisert prosessplan som sikrer dette.

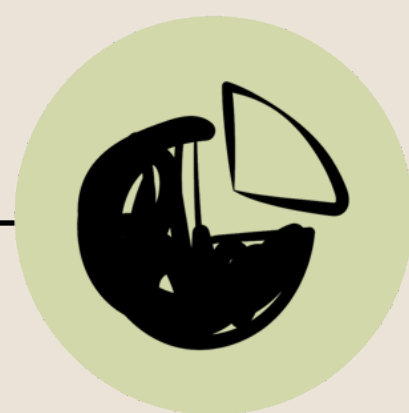
Fase 0a, 0b, 0c



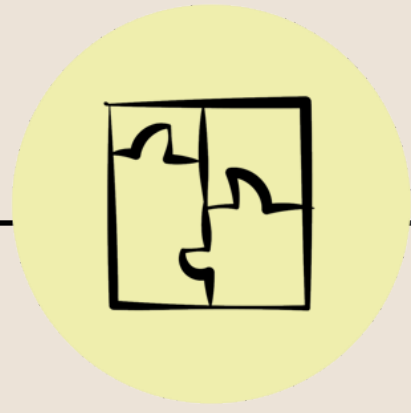
Definere mål



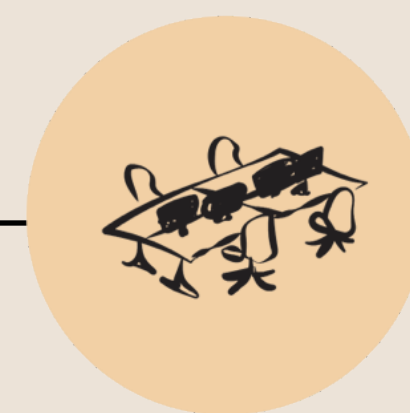
Kartlegge



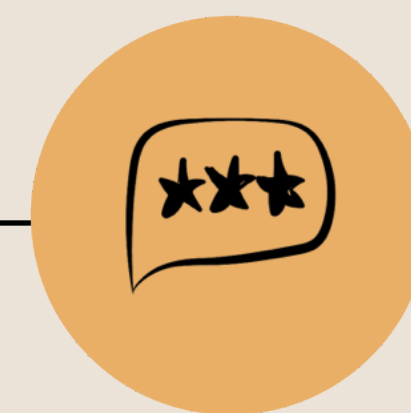
Utforme



Utføre



Innføre og oppfølging



0a: behovsanalyse

0b: områdeanalyse

0c: prosjektmandat og organisering

Hvordan operasjonalisere strategisk plan for kontorarbeidsplasser og masterplan?

Kortsiktig

- Midler til **videre** utredning for å ta gode valg for kommunens fremtidige økonomi og tjenesteyting.

Langsiktig

- Midler til å foreta nødvendige investeringer i bygg og prosesser for fremtidens kontorarbeidsplasser.



Asker
kommune

Økonomi

Investering må påregnes

- Uavhengig av kvalitet og teknisk tilstand på dagens bygninger vil det kreve en investering å gå inn i aktivitetsbasert arbeid. Investering må gjøres i:

Teknisk infrastruktur, planløsning, møblering og teknologi.

- Kostnad for ombygging må sees i sammenheng med tilstand på eksisterende bygg, men kan grovt kategoriseres i tre nivå:

Enkel ombygging – 6.000- 8.000 kr/m²

Middels ombygging – 10.000 – 15.000 kr/m²

Omfattende ombygging (inkl teknisk) – 20.000 – 30.000 kr/m²

I tillegg kommer møblering og teknologi.

Ved å ikke gjennomføre planen

- Om planen ikke gjennomføres, vil vi ikke ha investeringskost, men stadig høye driftskostnader gjennom at det vil være ca 18 m² "for mye" per ansatt.
- Dette utgjør (18 m² x 1200 ansatte =) ca 20 000 m² for mye areal som omregnet i 2023 kostnad utgjør ca kr 60 millioner per år.



Asker
kommune



Møteinnkalling

Utvalg

Formannskapet

Dato

27.02.2024 kl. 17:00

Sted

Asker rådhus

Merknad

Eventuelt forfall meldes snarest til:

Politisk.sekretariat@asker.kommune.no.

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale med møtesekretær.

Presentasjon

- Status på oppfølging av innsigelser knyttet til kommuneplanens arealdel (30 min)

Sakskart

Saker til behandling

24/24	24/02375-1	Godkjenning av protokoll formannskapet 6. februar 2024
K-25/24	20/14678-19	Strategisk plan og masterplan for kontorarbeidsplasser i Asker kommune
26/24	20/00014-17	Orientering om totalprognose for infrastruktur i henhold til utbyggingsavtale Slemmestad
27/24	24/01287-1	Thon Hotell Vetre – inndragning av skjenkebevilling etter prikktildeling

28/24	23/22014-1	Høn nærsenter - Ny sentrumsskole og barnehage, forutsetninger for utvikling
29/24	23/22336-1	Omigjen - alternativer for videre drift
30/24	22/15418-5	Overføring av Åros rensedistrikt til Veas - investeringsbeslutning og samarbeidsavtale med Frogn kommune
31/24	24/02033-2	Oppfølging av verbalvedtak nr. 12 "Heltidsprosjektet må styrkes"

Referatsaker

Asker, 15.02.2024
Lene W. Conradi
Ordfører



Møteprotokoll

Formannskapet

Dato	Tid	Sted
27.02.2024	17:00 – 21:15	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)	Fritak i sak 26/24
Varamedlem	Turid Lohne Velund (H)	Til stede i sak 26/24
Utvalgsmedlem	Håvard Vestgren (H)	
Utvalgsmedlem	Stig Wettre-Johnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Waldemar R. Garntangen (H)	
Utvalgsmedlem	Ivar Granum (A)	
Utvalgsmedlem	Marianne Riis Rasmussen (A)	
Utvalgsmedlem	Tonje Lavik Pederssen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Rikard Gaarder Knutsen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Elisabeth Holter-Schøyen (V)	
Utvalgsmedlem	Hanne Lisa Matt (MDG)	
Utvalgsmedlem	Anders Nordmo (SV)	
Utvalgsmedlem	Eva Høili (KrF)	

Forfall:

Utvalget ble satt med 13 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen.

Fra administrasjonen møtte:

Lars Bjerke kommunedirektør
Randi Sandli direktør for organisasjon, styring og utvikling
Eli F. Aubert direktør for samfunnsutvikling
Trine Groven protokollfører

Saksliste

Side

Saker til behandling

24/24	24/02375-1	Godkjenning av protokoll formannskapet 6. februar 2024	3
25/24	20/14678-19	Strategisk plan og masterplan for kontorarbeidsplasser i Asker kommune	3
26/24	20/00014-17	Orientering om totalprognose for infrastruktur i henhold til utbyggingsavtale Slemmestad	5
27/24	24/01287-1	Thon Hotell Vettre – inndragning av skjenkebevilling etter prikktildeling	7
28/24	23/22014-1	Høn nærsenter - Ny sentrumsskole og barnehage, forutsetninger for utvikling	8
29/24	23/22336-1	Omigjen - alternativer for videre drift	9
30/24	22/15418-5	Overføring av Åros rensedistrikt til Veas - investeringsbeslutning og samarbeidsavtale med Frogn kommune	11
31/24	24/02033-2	Oppfølging av verbalvedtak nr. 12 "Heltidsprosjektet må styrkes"	12

Referatsaker

Saker til behandling

24/24 Godkjenning av protokoll formannskapet 6. februar 2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	27.02.2024	24/24

Ordførers forslag til vedtak:

1. Protokoll fra formannskapets møte 6. februar 2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra formannskapets møte 6. februar 2024 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

25/24 Strategisk plan og masterplan for kontorarbeidsplasser i Asker kommune

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	27.02.2024	25/24
2 Kommunestyret	05.03.2024	9/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Strategisk plan og masterplan legges til grunn for utforming og lokalisering av kontorarbeidsplasser i Asker kommune.
2. Utredningsmidler på 1,0 mill. kroner søkes innarbeidet i 1.tertial 2024.
3. Gjennomføring av investeringer og realisering av innsparinger knyttet til implementering av planen vil bli behandlet i egne saker, evt. innarbeidet i kommende handlingsprogrammer.

Behandling

Prosjektleder Ingunn Ramsfjell, seksjonsleder Eiendom Lene Thusing Pedersen og arbeidsplassrådgiver Kaja Stuksnæs, Mellomrom arkitekturpsykologi presenterte saken og svarte på spørsmål.

Anders Nordmo (SV) fremmet følgende alternative forslag:

1. *Før saken ferdigbehandles skal berørte ansatte på de enkelte lokasjoner uttale seg om planen, gjerne gjennom workshops.*
2. *Risiko ved innføring av aktivitetsbaserte arbeidsplasser må belyses.*

Nordmos forslag fikk 1 stemme (SV), og falt.

Innstillingen ble vedtatt, mot 1 stemme (SV).

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende oversendelsesforslag:

I god tid før sak om gjennomføring av investeringer fremmes til politisk behandling ber formannskapet om et notat som beskriver status for kontorarbeidsplasser og lokaler i gamle Røyken og Hurum slik at hele Asker kan sees i sammenheng.

Matts forslag ble enstemmig vedtatt oversendt, uten realitetsbehandling.

Innstilling

1. Strategisk plan og masterplan legges til grunn for utforming og lokalisering av kontorarbeidsplasser i Asker kommune.

2. Utredningsmidler på 1,0 mill. kroner søkes innarbeidet i 1. tertial 2024.
3. Gjennomføring av investeringer og realisering av innsparinger knyttet til implementering av planen vil bli behandlet i egne saker, evt. innarbeidet i kommende handlingsprogrammer.

[Lagre vedtak]

26/24 Orientering om totalprognose for infrastruktur i henhold til utbyggingsavtale Slemmestad

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	27.02.2024	26/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens forslag til overordnet strategi for håndtering av kostnader og bidrag til infrastrukturen i Slemmestad vedtas.
2. Kommunedirektøren følger opp program for kostnadsreducerende tiltak for etablering av offentlig infrastruktur ifm. Slemmestadutbyggingen. Formannskapet skal holdes orientert ved større planendringer eller endringer av større tiltak som kan ha påvirkning for kommunens forpliktelser og økonomi etter utbyggingsavtalen.

Behandling

Monica V. Bratlie (H) ba om å bli fritatt fra å delta i behandlingen av saken av personlige grunner, jf. kommuneloven § 11-11. Dette ble enstemmig innvilget, og Turid Lohne Velund (H) tok sete.

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende alternative forslag til innstillingens punkt 1:

Formannskapet støtter kommunedirektørens redegjørelse og forslag til overordnet strategi for håndtering av kostnader og bidrag til infrastrukturen i Slemmestad.

Matt fremmet også forslag til følgende alternativ til innstillingens punkt 2, annet punktum:

Ved større planendringer eller endringer av større tiltak som kan ha påvirkning for kommunens forpliktelser og økonomi etter utbyggingsavtalen fremmes dette for formannskapet. Formannskapet skal holdes løpende orientert.

Marianne Riis Rasmussen (A) fremmet følgende forslag til nytt punkt 3:

- *Det videre arbeidet med Rustadveien tas ut, det innledes dialog med fylkeskommunen om å etablere matebuss fra Heggedal til båten i Vollen via Vollenveien.*
- *Det innledes dialog med Akershus fylkeskommune om at kollektivfeltet tas ut av områdeplanen.*

Innstillingens punkter 1 og 2 ble satt opp mot Matts alternative forslag.

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

Riis Rasmussens forslag, første kulepunkt, fikk 4 stemmer (A,MDG,SV), og falt.

Riis Rasmussens forslag, andre kulepunkt, fikk 3 stemmer (A,SV), og falt.

Riis Rasmussen fremmet følgende forslag til oversendelse:

Tåjeodden søkes opprettholdt som rekreasjonsområde, motfylling i sjø etableres dersom dette er nødvendig for å etablere et helhetlig område.

Oversendelsesforslaget fikk 3 stemmer (A,SV), og falt.

Vedtak

1. Kommunedirektørens forslag til overordnet strategi for håndtering av kostnader og bidrag til infrastrukturen i Slemmestad vedtas.
2. Kommunedirektøren følger opp program for kostnadsreduserende tiltak for etablering av offentlig infrastruktur ifm. Slemmestadutbyggingen.
Formannskapet skal holdes orientert ved større planendringer eller endringer av større tiltak som kan ha påvirkning for kommunens forpliktelser og økonomi etter utbyggingsavtalen.

[Lagre vedtak]

27/24 Thon Hotell Vettre – inndragning av skjenkebevilling etter prikktildeling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	27.02.2024	27/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens forslag til vedtak i vedlegg 5 vedtas. Thon Hotel Vettre tildeles 14 prikker for overtredelse av alkoholloven og skjenkebevillingen inndras for en uke.

Behandling

Ivar Granum (A) fremmet følgende alternative forslag, på vegne av A,H,FrP,V:

Kommunedirektørens forslag til vedtak i vedlegg 5 vedtas ikke. Thon Hotel Vettre tildeles 6 prikker for overtredelse av alkoholloven ved å skjenke overstadig beruset person og ved ikke å bortvise overstadig beruset gjest. Skjenkebevillingen inndras ikke.

Innstillingen ble satt opp mot Granums forslag.
Innstillingen fikk 3 stemmer (SV,MDG,KrF), og falt.

Vedtak

1. Kommunedirektørens forslag til vedtak i vedlegg 5 vedtas ikke. Thon Hotel Vettre tildeles 6 prikker for overtredelse av alkoholloven ved å skjenke overstadig beruset person og ved ikke å bortvise overstadig beruset gjest. Skjenkebevillingen inndras ikke.

[Lagre vedtak]

28/24 Høn nærsenter - Ny sentrumsskole og barnehage, forutsetninger for utvikling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	27.02.2024	28/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens redegjørelse i denne saken legges til grunn i den videre planleggingen av Høn nærsenter.
2. Kommunedirektøren fremmer egne saker om:
 - Omfanget og bruk av Futurebuilt-kriterier innen planområdet
 - Salg av felt H3 og H4

Behandling

Prosjektleder Christian Riege Stør redegjorde for saken og svarte på spørsmål

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet følgende oversendelsesforslag:

Premissdokumentet og presentasjonen skal tydeliggjøre områdereguleringsplanen § 1 Planens hensikt, 8. kulepunkt: «blågrønne strukturer med robust overvannshåndtering». Plassering av bekk, flomsoner og fordrøyningsbasseng skal planlegges for å oppnå målsettingen om et grønt og frodig område og som samtidig er naturrestaurering.

Forslaget ble enstemmig vedtatt oversendt, uten realitetsbehandling.

Vedtak

1. Kommunedirektørens redegjørelse i denne saken legges til grunn i den videre planleggingen av Høn nærsenter.

2. Kommunedirektøren fremmer egne saker om:

- Omfanget og bruk av Futurebuilt-kriterier innen planområdet
- Salg av felt H3 og H4

[Lagre vedtak]

29/24 Omigjen - alternativer for videre drift

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	27.02.2024	29/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Rapporten «Evaluering av nåsituasjon og anbefaling av fremtidig drift av Omigjen ombrukssenter» tas til orientering.
2. Pilotperioden for Omigjen utvides ut 2026, forutsatt enighet om reforhandlet leieavtale med Slemmestad Eiendom AS. Allerede vedtatt bevilgning for sirkulære midler kan disponeres til finansieringen for årene 2025 og 2026.
3. Om ikke reforhandling om leieavtalen lykkes, legges Omigjen ned etter endt pilotperiode.
4. Kommunedirektøren bes gå videre med en driftsløsning der kommunen drifter og utvikler Omigjen, med rom for private aktører som supplement.

Behandling

Tonje Lavik Pederssen (FrP) fremmet følgende alternative forslag til innstillingens punkter 2, 3 og 4:

2. *Kommunedirektøren bes gå videre med en driftsløsning der private aktører drifter etter evalueringsrapportens forslag til driftsløsning modell 4.*
3. *Ved en enighet med Slemmestad Eiendom AS om leieavtale, benyttes allerede vedtatt bevilgning for sirkulære midler til finansiering av husleie for årene 2025 og 2026.*
4. *Dersom det ikke lykkes med å finne private aktører som ønsker å drifte ombrukssentere, eller reforhandling om leieavtalen ikke lykkes, legges Omigjen ned.*

Lavik fremmet også følgende forslag til nytt punkt:

Kommunedirektøren legger frem en løypemelding for formannskapet for Omigjen i starten av 2025.

Ivar Granum (A) fremmet følgende alternative forslag til innstillingens punkt 3:

Hvis reforhandlinger med utleier om ny utleieperiode ikke lykkes, kommer kommunedirektøren tilbake til formannskapet med en vurdering av andre utleiemuligheter og kostnader før en eventuell nedleggelse av Omigjen.

Granum fremmet også følgende forslag til nytt punkt:

Markedsføring av Omigjen forsterkes innenfor rammen

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2 ble satt opp mot Pederssens alternative punkt 3. Pederssens forslag fikk 2 stemmer (FrP), og falt.

Innstillingens punkt 3 ble ikke tatt opp til votering.

Pederssens forslag til punkt 4 fikk 2 stemmer (FrP), og falt.

Granums alternative forslag til punkt 3 ble deretter enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 4 ble satt opp mot Pederssens alternative punkt 2. Pederssens forslag fikk 2 stemmer (FrP), og falt.

Pederssens forslag til nytt punkt ble enstemmig vedtatt.

Granums forslag til nytt punkt ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Rapporten «Evaluering av nåsituasjon og anbefaling av fremtidig drift av Omigjen ombrukssenter» tas til orientering.
2. Pilotperioden for Omigjen utvides ut 2026, forutsatt enighet om reforhandlet leieavtale med Slemmestad Eiendom AS. Allerede vedtatt bevilgning for sirkulære midler kan disponeres til finansieringen for årene 2025 og 2026.
3. Hvis reforhandlinger med utleier om ny utleieperiode ikke lykkes, kommer kommunedirektøren tilbake til formannskapet med en vurdering av andre utleiemuligheter og kostnader før en eventuell nedleggelse av Omigjen.
4. Kommunedirektøren bes gå videre med en driftsløsning der kommunen drifter og utvikler Omigjen, med rom for private aktører som supplement.
5. Kommunedirektøren legger frem en løypemelding for formannskapet for Omigjen i starten av 2025.
6. Markedsføring av Omigjen forsterkes innenfor rammen.

[Lagre vedtak]

30/24 Overføring av Åros rensedistrikt til Veas - investeringsbeslutning og samarbeidsavtale med Frogn kommune

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	7/24
2 Formannskapet	27.02.2024	30/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Prosjektet med en total kostnadsramme på kr 281 mill. kr (P85) gjennomføres.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter.
3. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Frogn kommune og kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtalen «Samarbeid mellom Asker

kommune og Frogn kommune om felles avløpsløsning med overføring av avløp til Veas».

4. Asker kommunes andel finansieres med investeringsmidler som er avsatt til fornying og utbygging av vann og avløp i handlingsprogrammet 2024-2027.

Behandling

Hanne Lisa Matt (MDG) tok opp følgende vedtak, tidligere enstemmig vedtatt av utvalg for samfunnstjenester:

Kommunedirektøren bes gå i dialog med utbyggere på Storsand og Slottet for å finne de beste løsningene for vann og avløp til området.

Innstillingen i fire punkter, med Matts forslag til nytt punkt, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Prosjektet med en total kostnadsramme på kr 281 mill. kr (P85) gjennomføres.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter.
3. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Frogn kommune og kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtalen «Samarbeid mellom Asker kommune og Frogn kommune om felles avløpsløsning med overføring av avløp til Veas».
4. Asker kommunes andel finansieres med investeringsmidler som er avsatt til fornying og utbygging av vann og avløp i handlingsprogrammet 2024-2027.
5. Kommunedirektøren bes gå i dialog med utbyggere på Storsand og Slottet for å finne de beste løsningene for vann og avløp til området.

[Lagre vedtak]

31/24 Oppfølging av verbalvedtak nr. 12 "Heltidsprosjektet må styrkes"

Behandlet av

Møtedato

Saksnr.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Det utarbeides et nytt revidert mandat for heltidskulturarbeidet med aktiviteter som styrker arbeidet med implementering av Heltidskultur i Asker.
2. Det avsettes tid for tema Heltidskultur på alle Partssammensatt utvalg (PSU) møter.
3. Det utarbeides et årshjul med hovedaktiviteter for heltidskulturprosjektet, som følges opp med en egen årsrapport som legges frem for PSU.
4. Politisk forhandlingsutvalg (PFU) skal ha en forberedende og koordinerende rolle i heltidsarbeidet.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Det utarbeides et nytt revidert mandat for heltidskulturarbeidet med aktiviteter som styrker arbeidet med implementering av Heltidskultur i Asker.
2. Det avsettes tid for tema Heltidskultur på alle Partssammensatt utvalg (PSU) møter.
3. Det utarbeides et årshjul med hovedaktiviteter for heltidskulturprosjektet, som følges opp med en egen årsrapport som legges frem for PSU.
4. Politisk forhandlingsutvalg (PFU) skal ha en forberedende og koordinerende rolle i heltidsarbeidet.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

Saksnr.	Arkivsak	Tittel
R-4/24	24/02380-1	Referatsaker formannskapet 27. februar 2024

1.	Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø redegjorde for forhandlingene om overordnede myndigheters innsigelser til kommuneplanens arealdel (KPA). <i>(presentasjon)</i>
2.	Rådgiver Ingvild Hjortdahl Becke redegjorde for SSBs nye tall for befolkning, boligproduksjon mm <i>(presentasjon)</i>
3.	Kommunedirektør Lars Bjerke redegjorde for kommunes foreløpige årsregnskap og årsresultater for 2023 <i>(presentasjon)</i>
4.	Ordfører refererte til ordførerbrev datert 26.2. til berørte parter vedrørende parkeringssituasjonen i området Risenga/Langenga.
5.	Ordfører refererte til brev fra Utdanningsdirektoratet av 21.2.24 med anmodning om uttalelse til søknad fra Norges Realfagsungdomsskole Asker AS om godkjenning etter privatskoleloven § 2-1: Livssyn.
6.	Kommunedirektør Lars Bjerke svarte ut oversendelsesforslag fremmet av Hanne Lisa Matt (MDG) i møte 23.1. i sak 8/24 om Program for omstilling og effektivisering og prisstruktur i svømmehallene.
7.	Marianne Riis Rasmussen (A) stilte spørsmål om status for mulig anlegg for frisbee-golf i Spikkestad. Direktør Eli F. Aubert besvarte spørsmålet.
8.	Ivar Granum (A) stilte spørsmål om manglende oppfølging av feil i matrikkelen for eiendom på Tofte. Kommunedirektøren besvarte spørsmålet.
9.	Hanne Lisa Matt (MDG) stilte spørsmål om gratis rådgivning til miljøvennlig oppussing av boliger. Direktør Ragnar S. Fuglum besvarte spørsmålet.
10.	Matt stilte også spørsmål om kommunens søknader til Miljødirektoratet om natursatsmidler. Direktør Sand Fuglum besvarte spørsmålet.
11.	Elisabeth Holter-Schøyen (V) stilte også spørsmål om Miljødirektoratets natursatsmidler. Spørsmålet var svart ut i referatsak 10.
12.	Anders Nordmo (SV) stilte spørsmål om billettprisen for voksne som følger barn til svømmeundervisning i svømmehallene. Kommunedirektøren besvarte spørsmålet.
13.	Ordfører refererte til spørsmål fra Hanne Lisa Matt (MDG) om kommuneplanen og hensynssoner for naturmangfold, stilt i formannskapets møte 23.1. Spørsmålet er besvart skriftlig i kommunedirektørens notat datert 15.02.24, oversendt formannskapets medlemmer samme dag.



Saksframlegg

Arkivsak
24/02375-1

Saksbehandler
Julie Benedicte Bøye

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
27.02.2024

Godkjenning av protokoll formannskapet 6. februar 2024

Ordførers forslag til vedtak:

1. Protokoll fra formannskapets møte 6. februar 2024 godkjennes slik den foreligger.

Sammendrag og konklusjon

Utkast til protokoll fra formannskapets møte 6. februar 2024 følger vedlagt.

Lene W. Conradi
ordfører

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll formannskapet 06.01.2024



Saksprotokoll

Arivsak
24/02375

Saksbehandler
Julie Benedicte Bøye

Behandlet av
1 Formannskapet

Møtedato **Saksnr.**
27.02.2024 24/24

Godkjenning av protokoll formannskapet 6. februar 2024

Formannskapet har behandlet saken i møte 27.02.2024 sak 24/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra formannskapets møte 6. februar 2024 godkjennes slik den foreligger.



Møteprotokoll

Formannskapet

Dato	Tid	Sted
06.02.2024	12:00 – 15:05	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	Håvard Vestgren (H)	
Utvalgsmedlem	Stig Wettre-Johnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Waldemar R. Garntangen (H)	
Utvalgsmedlem	Ivar Granum (A)	
Utvalgsmedlem	Marianne Riis Rasmussen (A)	
Utvalgsmedlem	Tonje Lavik Pederssen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Rikard Gaarder Knutsen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Elisabeth Holter-Schøyen (V)	
Utvalgsmedlem	Hanne Lisa Matt (MDG)	
Utvalgsmedlem	Anders Nordmo (SV)	
Utvalgsmedlem	Eva Høili (KrF)	

Forfall:

Utvalget ble satt med 13 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen.

Fra administrasjonen møte:

Lars Bjerke kommunedirektør
Randi Sandli direktør for organisasjon, styring og utvikling
Eli F. Aubert direktør for samfunnsutvikling
Trine Groven protokollfører

Saksliste

Side

Saker til behandling

18/24	24/01293-1	Godkjenning protokoll formannskapet 23. januar 2024	3
19/24	23/04233-48	Handlingsprogram 2024-2027 - oppfølging av verbalvedtak og oversendelsesforslag	3
20/24	24/00133-1	Eierstyring - Eierbrev 2024 med invitasjon til eierdag	5
21/24	24/00269-2	Høring - sentral forskrift om forbud mot utslipp av kloakk fra fritidsbåter i Oslofjorden	6
22/24	24/01127-1	Skogsborg - oppfølging av oppgaveutvalgets rapport	8
23/24	24/00681-1	Økonomisk støtte til inkubatorprogram - REGründerhus	9

Referatsaker

Saker til behandling

18/24 Godkjenning protokoll formannskapet 23. januar 2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	06.02.2024	18/24

Ordførers forslag til vedtak:

1. Protokoll fra formannskapets møte 23. januar 2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra formannskapets møte 23. januar 2024 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

19/24 Handlingsprogram 2024-2027 - oppfølging av verbalvedtak og oversendelsesforslag

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	06.02.2024	19/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Verbalvedtak og oversendelsesforslag følges opp i samsvar med kommunedirektørens kommentarer til de enkelte punktene, slik det fremgår av vedlegg 1 til denne saken.

Behandling

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet følgende forslag, på vegne av V,H,FrP,KrF:

Verbalforslag 5 - Forsterket innsats for Oslofjorden:

Bestillingen i det vedtatte verbalforslaget opprettholdes:

*«Kommunestyret ber kommunedirektøren legge frem en plan for forsterket innsats for å bidra til bedre måloppfyllelse av tiltaksplanen for Oslofjorden frem mot 2026. Planen skal prioritere de områdene der Asker har størst negativ påvirkning på fjorden i dag, og fremheve hvordan Asker kan bidra til forbedret koordinering av arbeidet i regionen. Sak legges frem for formannskapet i løpet av 1. kvartal 2024.»
Kommunedirektørens forslag til svar på verbalforslaget med å legge frem Asker kommunes arbeid med å følge opp tiltaksplanen for Oslofjorden er en naturlig del av saken som skal fremlegges. Hele saken kan legges frem i løpet av 2. kvartal.*

Tonje Lavik Pederssen (FrP) fremmet følgende forslag, på vegne av FrP,H,V,KrF:

Verbalforslag 10 - Formueskatt:

Bestillingen i det vedtatte verbalforslaget opprettholdes:

«Kommunedirektøren bes innhente en ekstern analyse av de langsiktige effektene for kommuneøkonomien ved å redusere eller fjerne den kommunale andelen av formueskatten.»

Kommunedirektøren bes innhente tilbud på en ekstern analyse fra relevante aktører, og legge frem en sak til behandling i formannskapet senest i mai-møtet. Den eksterne analysen igangsettes etter at regjeringens forslag til nytt inntektssystem foreligger, men senest i Q4 2024.

Holter-Schøyens forslag ble enstemmig vedtatt.

Lavik Pederssens forslag ble vedtatt, mot 3 stemmer (A,SV)

Vedtak

1. Verbalvedtak og oversendelsesforslag følges opp i samsvar med kommunedirektørens kommentarer til de enkelte punktene, slik det fremgår av vedlegg 1 til denne saken – med følgende presiseringer:

Verbalforslag 5 - Forsterket innsats for Oslofjorden

Bestillingen i det vedtatte verbalforslaget opprettholdes:

«Kommunestyret ber kommunedirektøren legge frem en plan for forsterket innsats for å bidra til bedre måloppfyllelse av tiltaksplanen for Oslofjorden frem mot 2026. Planen skal prioritere de områdene der Asker har størst negativ påvirkning på fjorden i dag, og fremheve hvordan Asker kan bidra til forbedret koordinering av arbeidet i regionen... »

Kommunedirektørens forslag til svar på verbalforslaget med å legge frem Asker kommunes arbeid med å følge opp tiltaksplanen for Oslofjorden er en naturlig del av saken som skal fremlegges.

Hele saken kan legges frem i løpet av 2. kvartal.

Verbalforslag 10 - Formueskatt

Bestillingen i det vedtatte verbalforslaget opprettholdes:

«Kommunedirektøren bes innhente en ekstern analyse av de langsiktige effektene for kommuneøkonomien ved å redusere eller fjerne den kommunale andelen av formueskatten.»

Kommunedirektøren bes innhente tilbud på en ekstern analyse fra relevante aktører, og legge frem en sak til behandling i formannskapet senest i mai-møtet. Den eksterne analysen igangsettes etter at regjeringens forslag til nytt inntektssystem foreligger, men senest i fjerde kvartal 2024.

[Lagre vedtak]

20/24 Eierstyring - Eierbrev 2024 med invitasjon til eierdag

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	06.02.2024	20/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens forslag til eierbrev 2024 godkjennes.
2. Eierdag 2024 avholdes tirsdag 21. mai 2024 for kommunestyret.

Behandling

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet følgende forslag, på vegne av V,H,FrP,KrF:

Forslag til nytt punkt 6:

Selskapets strategi for klima og miljø, ref. Asker kommunes handlingsplan mot klimaendringer 2021 – 2033, og selskapets strategi for ivaretagelse av natur og biologisk mangfold (for de selskap det er relevant for), ref. Asker kommunes Temaplan for Naturmangfold 2023-2035.

Innstillingen i to punkter, med Holter-Schøyens forslag til tillegg i punkt 6, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunedirektørens forslag til eierbrev 2024 godkjennes, med følgende tillegg som punkt 6:

Selskapets strategi for klima og miljø, ref. Asker kommunes handlingsplan mot klimaendringer 2021 – 2033, og selskapets strategi for ivaretagelse av natur og biologisk mangfold (for de selskap det er relevant for), ref. Asker kommunes Temaplan for Naturmangfold 2023-2035.

2. Eierdag 2024 avholdes tirsdag 21. mai 2024 for kommunestyret.

[Lagre vedtak]

21/24 Høring - sentral forskrift om forbud mot utslipp av kloakk fra fritidsbåter i Oslofjorden

Behandlet av

Møtedato

Saksnr.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektøren støtter Sjøfartsdirektoratets forslag til forskrift om forbud mot utslipp av kloakk fra fritidsbåter (vedlegg 2), og sender inn hørings svar som vedlagt (vedlegg 1)

Behandling

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet følgende forslag:

Legge til følgende setning: «Vi ser frem til iverksettelse av en slik forskrift, og anmoder om at det i den forbindelse utvikles et digitalt kart med oversikt over tømmestasjoner, slik man har det i Sverige.»

(For eksempel etter første avsnitt: Asker kommune viser til høringsbrev av 03.01.2024, og takker for muligheten til å komme med innspill til Sjøfartsdirektoratets forslag til Forskrift mot utslipp av kloakk fra fritidsbåter i Oslofjorden.)

Ivar Granum (A) fremmet følgende forslag:

Nytt forslag til tillegg under paragraf 1 i forslag til Forskrift: Produsenter eller leverandører av nye lystbåter, må ivareta løsninger for septik og tømming av disse. Det bør ikke være tillatt å selge nye båter uten teknologi som ivaretar forskriften.

Granums forslag fikk 4 stemmer (A,SV,MDG), og falt.

Holter-Schøyens forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen ble deretter enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Kommunedirektøren støtter Sjøfartsdirektoratets forslag til forskrift om forbud mot utslipp av kloakk fra fritidsbåter (vedlegg 2), og sender inn hørings svar som vedlagt (vedlegg 1).

Legge til følgende setning: «Vi ser frem til iverksettelse av en slik forskrift, og anmoder om at det i den forbindelse utvikles et digitalt kart med oversikt over tømme­stasjoner, slik man har det i Sverige.»

(For eksempel etter første avsnitt: Asker kommune viser til høringsbrev av 03.01.2024, og takker for muligheten til å komme med innspill til Sjøfartsdirektoratets forslag til Forskrift mot utslipp av kloakk fra fritidsbåter i Oslofjorden.)

[Lagre vedtak]

22/24 Skogsborg - oppfølging av oppgaveutvalgets rapport

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	06.02.2024	22/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Videre utvikling av Skogsborgs muligheter gjennomføres som et pilotprosjekt innenfor prosjektet «Bærekraftig friluftsliv i Oslofjorden».

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Videre utvikling av Skogsborgs muligheter gjennomføres som et pilotprosjekt innenfor prosjektet «Bærekraftig friluftsliv i Oslofjorden».

[Lagre vedtak]

23/24 Økonomisk støtte til inkubatorprogram - REGründerhus

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	06.02.2024	23/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune er positiv til at RE Gründerhus AS etablerer en inkubator i regionen, og gir kr. 1 mill. som starthjelp i 2024 for å stimulere til entreprenørskap og vekst innen sirkulærøkonomi. Det forutsettes at selskapet fra 2025 sikrer annen medfinansiering.
2. Kommunedirektøren finner inndekning til inkubatorprogrammet innenfor næringsbudsjettet for 2024.

Behandling

Marianne Riis Rasmussen (A) fremmet følgende forslag til nytt punkt:

Midlene som overføres til REGründerhus skal ikke gå på bekostning av vedtatte planer og strategier innen område næring og opplevelsesnæring.

Riis Rasmussens forslag fikk 3 stemmer (A,SV), og falt.

Innstillingen ble vedtatt, mot 1 stemme (SV).

Anders Nordmo (SV) fremmet følgende protokolltilførsel:

Søknaden har for mange usikkerhetsmomenter, og selve søknaden ble framlagt samme dag. Derfor stemte denne representanten imot.

Vedtak

1. Asker kommune er positiv til at RE Gründerhus AS etablerer en inkubator i regionen, og gir kr. 1 mill. som starthjelp i 2024 for å stimulere til entreprenørskap og vekst innen sirkulærøkonomi. Det forutsettes at selskapet fra 2025 sikrer annen medfinansiering.

2. Kommunedirektøren finner inndekning til inkubatorprogrammet innenfor næringsbudsjettet for 2024.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

Saksnr.	Arkivsak	Tittel
R-3/24	24/01296-1	Referatsaker formannskapet 6. februar 2024

1.	HR-sjef Trude Bredal Steinmo presenterte kommunens arbeid med Prosjekt Heltidskultur (<i>presentasjon</i>).
2.	Kommunedirektør Lars Bjerke, Susanna Lindqvist, virksomhetsleder – strategi, næring og analyse og Grete Sørgaard Høeg, prosjektleder – prosjekt og utvikling presenterte Slemmestad utbyggingsavtale, infrastruktur og kostnader (<i>presentasjon</i>). Monica Vee Bratlie (H) ba om å bli fritatt fra behandlingen av saken, og viste til kommuneloven § 11-11. Dette ble enstemmig innvilget.
3.	Ordfører orienterte om at den planlagte studieturen til Bodø blir 28. – 30.8.
4.	Ordfører orienterte kort om pågående prosess for endret samarbeid om Trafo kunsthall som antagelig vil komme til politisk behandling.
5.	Kommunedirektøren viste til spørsmål fra Hanne Lisa Matt (MDG) om endring av kommuneplanens bestemmelser om skogbruk i vedtatte hensynssoner for naturmangfold, fremmet i formannskapets møte 23.1. Spørsmålet vil bli besvart skriftlig.
6.	Kommunedirektøren besvarte spørsmål fra Elisabeth Holter-Schøyen (V) om søknadsordningen for midler øremerket utdeling av matvarer, fremmet i formannskapets møte 23.1.
7.	Kommunedirektøren besvarte spørsmål fra Ivar Granum (A) om utviklingen av ungdomskriminalitet i Asker.
8.	Kommunedirektøren vil svare ut følgende to oversendelsesforslag fra Hanne Lisa Matt (MDG), fremmet i formannskapets møte 23.1., i møte 27.2.

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• Kommunedirektøren bes ved neste anledning om å fremme en detaljert oversikt over hva Asker kommunes gjeld koster oss i driftsmidler i året og i perioden• Kommunedirektøren bes ved neste anledning om å fremme en oversikt over hvilke ulike tilskuddsordninger som ble vedtatt før vi ble nye Asker og som i dag fortsatt betjenes i Asker kommune |
|--|---|



Saksframlegg

Arkivsak
20/14678-19

Saksbehandler
Ingunn Ramsfjell

Behandles av
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
27.02.2024
05.03.2024

Strategisk plan og masterplan for utforming og lokalisering av kontorarbeidsplasser i Asker kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Strategisk plan og masterplan legges til grunn for utforming og lokalisering av kontorarbeidsplasser i Asker kommune.
2. Utredningsmidler på 1,0 mill. kroner søkes innarbeidet i 1.tertial 2024.
3. Gjennomføring av investeringer og realisering av innsparinger knyttet til implementering av planen vil bli behandlet i egne saker, evt. innarbeidet i kommende handlingsprogrammer.

1. Sammendrag

Asker kommune ønsker en strategisk plan for utvikling av og lokaliseringsprinsipper for kommunale kontorarbeidsplasser. Planen skal være retningsgivende ved fremtidige behov for lokalisering og utforming av lokaler, og anbefaler aktivitetsbasert arbeidsform som et overordnet arbeidsplasskonsept. Kommunens ansatte skal levere kvalitet til innbyggerne. Målsettingen er å skape en attraktiv arbeidsplass som de ansatte ønsker å komme til hvor kvalitet til innbyggerne er i fokus.

Masterplanen er utarbeidet som et tillegg til den strategiske planen, og viser en langsiktig plan for utvikling av eiendommer for å realisere den strategiske planen og redusere antall eiendommer som kommunen benytter. I første omgang tar planen utgangspunkt i kontorarbeidsplasser i Asker sentrum.

Delprosjektene skal organiseres etter prosjektmodellen med styringsgruppe, prosjektgruppe og ressursgruppe. Berørte virksomheter og ansatte involveres i prosessen. Enkeltprosesser skal behandles i lokale medbestemmelsesmøter og Arbeidsmiljøutvalget. Konsekvenser av tiltakene søkes innarbeidet i handlingsprogrammet.

2. Bakgrunn for saken

Som et ledd i CityCons planer for utbygging på Trekanten, ble det fremmet en politisk sak for formannskapet i april 2022 (saksnr. 84/22). I saken anbefalte kommunedirektøren at det skulle gjennomføres en mulighetsstudie om samlokalisering av kommunale virksomheter som samarbeider tett internt, med målsetting om å utarbeide en helhetlig plan for lokalisering av kommunalt ansatte i Asker sentrum. Arbeidet skulle inkludere en kartlegging av antall lokasjoner og bruk av eide vs. leide lokaler.

I Asker sentrum jobber det i underkant av 1200 kommunalt ansatte fordelt på 15 lokasjoner. Totalt benyttes det et areal på drøyt 45.000 m² hvorav ca. 18.000 m² er i eide bygg. Resterende eies enten av Asker kommunale pensjonskasse eller eksterne aktører. Det gir et gjennomsnitt på 38,6 m² per ansatt. Faktiske leiekostnader er i underkant av 54 mill. kroner per år. I tillegg kommer fellesutgifter, energi, renhold, mv.

Det ble vinteren 2023 gjennomført en omfattende spørreundersøkelse blant kommunalt ansatte i Asker sentrum. Det var ca. 650 respondenter, og undersøkelsen har gitt et bredt og godt kunnskapsgrunnlag, bl.a. om hvordan de ansatte jobber i dag, hvordan de ønsker å jobbe, hvem de samarbeider med og hva som er viktig i arbeidshverdagen. Svarene i undersøkelsen har også dannet grunnlag for forslag til samlokalisering.

3. Saksopplysninger

3.1 Strategisk plan

Nye oppgaver fordrer nye måter å jobbe på og stor grad av tverrfaglig samarbeid. Det grunnleggende målet for strategien er å skape en attraktiv arbeidsplass de ansatte ønsker å komme til hvor kvalitet til innbyggerne er i fokus. For å nå dette målet er det definert fire effektmål som skal være førende for lokalisering og utforming av kontorbygg; fleksible lokaler, bærekraft, levende møteplasser og samlokalisering for verdifull samhandling. Aktivitetsbasert arbeidsform er anbefalt som et overordnet arbeidsplasskonsept for å nå disse målene.

Den strategiske planen inneholder nøkkeltall for det aktivitetsbaserte arbeidsplasskonseptet der det skal legges til grunn ca. 20 m² brutto areal per ansatt, en dekningsgrad på 70%, fritt plassvalg og ren pult. Det anbefales 8-10 ulike rom og

soner som tilrettelegger for valgfrihet, samarbeid og konsentrasjon, og som ivaretar fleksibilitet.

For å lykkes med overgangen til aktivitetsbasert arbeidsform, kreves det investering i prosess med ansatte, ombygging og teknologi på arbeidsplassen.

3.2 Masterplan

Masterplanen viser en langsiktig plan for utvikling av eiendommer for å realisere den strategiske planen og redusere antall eiendommer kommunen benytter i Asker sentrum.

Planlegging av fremtidige lokasjoner har tatt utgangspunkt i 1250 ansatte. Kommunedirektøren anbefaler å redusere antall lokasjoner fra 15 til 5 for å tilrettelegge for større miljøer og tverrfaglig samarbeid. Som et utgangspunkt, anbefaler kommunedirektøren at det videre arbeidet legger til grunn at rådhuset, kulturhuset, Erteløkka og Lensmannslia 4, bygg A, videreføres som lokasjoner. Dette er en kombinasjon av eide og leide bygg, og anbefales basert på en samlet vurdering av egnethet, formål og funksjon.

Det er i tillegg behov for ytterligere en lokasjon. Opprinnelig var det aktuelt å vurdere CityCons planlagte kontorbygg på Trekanten som nå er skjøvet ut i tid. Kommunedirektøren vil igangsette prosessen med å undersøke alternativer i markedet parallelt med at det jobbes videre med å vurdere mulighetsrommet i de fire lokasjonene som anbefales videreført.

Over tid vil kommunen kunne avslutte leieavtaler i flere bygg, og de eide byggene vil kunne utvikles og selges.

3.3 Plan for organisering og medbestemmelse

Hovedprosjektet med masterplan organiseres med prosjektleder som har ansvaret for helhetlig gjennomføring, og med delprosjektledere for det enkelte delprosjektet.

Ved hver lokasjon hvor strategien iverksettes, skal dette organiseres etter prosjektmodellen med styringsgruppe, prosjektgruppe og ressursgruppe inkludert verneombud. Berørte virksomheter og ansatte involveres i prosessen. Enkeltprosjekter skal behandles i lokale medbestemmelsesmøter og i Arbeidsmiljøutvalget. Bedriftshelsetjenesten og kommuneadvokaten er engasjert i prosessen for å ivareta kravene rundt HMS og taushetsplikt.

Den strategiske planen og masterplanen har begge blitt presentert i medbestemmelsesmøter og Arbeidsmiljøutvalget. Videre har det vært presentert for alle virksomhetsledere og avdelingsledere i kommunen gjennom HRs månedlige frokostmøte nå i februar.

Den strategiske planen med masterplan har vært ute på høring, og det har innkommet 5 høringsinnspill. Disse vil bli inkludert i det videre arbeidet og svart ut.

3.4 Økonomi

Ved å redusere antall lokasjoner og areal per ansatt, samt at det legges til grunn 70% dekningsgrad, vil kommunen på sikt redusere sine kostnader. I tillegg vil det etableres en ny arealnorm pr. ansatt, som vil redusere arealer og kostnader vesentlig pga. nye arbeidsformer gjennom bruk av aktivitetsbaserte landskap.

Det må investeres i aktivitetsbasert arbeidsform. Investeringer i leide bygg kan ved reforhandling av avtale inngå som en del av leiepris. I eide bygg er det en forutsetning at det investeres for å kunne ta ut en fremtidig gevinst i form av reduserte kostnader.

De lokasjonene som det anbefales utgår, utgjør en årlig redusert leiekost på ca. 11 mill. kroner. De eide byggene, f.eks. Jørgensløkka 60 og 66, vil kunne utvikles og selges.

4. Kommunedirektørens vurdering

Nye oppgaver krever nye måter å jobbe på med større grad av tverrfaglighet. Endringer er ofte krevende å gjennomføre og kan naturlig vekke motstand. Derfor er involvering av ansatte i prosessen og kartlegging av arbeidshverdagen så viktig for å skape et kunnskapsbasert grunnlag for løsning.

Det er mye kunnskap og erfaring å hente fra andre som har innført aktivitetsbasert arbeidsform, som f.eks. Bærum kommunes prosess med samlokalisering i kommunegården og bydel Gamle Oslos arbeid med bydelshuset på Tøyen.

Ved å gjennomføre den strategiske planen og beslutning om aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept, vil det understøtte både sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Målet er å legge til rette for en bedre tjenesteleveranse til innbyggerne og bedre samarbeidet internt i Asker kommune. En større arealeffektivitet vil kunne gi store økonomiske besparelser gjennom reduserte leiekostnader, salgsinntekter fra eide eiendommer og reduserte driftskostnader. Arealeffektivisering er miljømessig bærekraftig gjennom reduserte utslipp fra kontorarealer i driftsfasen, både når det gjelder energibruk, vedlikehold og renhold.

Temaplan Eiendom – Rom for livet, som nylig ble vedtatt av kommunestyret, har «Gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne» som en av innsatsområdene. Den strategiske planen underbygger dette gjennom arealeffektivitet og tilrettelegging for samhandling.

Dersom planen ikke gjennomføres, vil vi ikke ha investeringskostnader, men stadig høye driftskostnader gjennom den fortsatt høye arealbruken med om lag 18 m² «for mye» per ansatt. Den forhøyede arealbruken i Asker sentrum utgjør totalt ca. 20.000 m² som omregnet i markedsleie per m² utgjør i størrelsesorden 50 - 60 mill. kroner årlig.

5. Konklusjon

Den strategiske planen og masterplanen for lokalisering i Asker sentrum er ett av de strategiske grepene kommunedirektøren ønsker å gjennomføre de kommende årene. Arbeidet vil bli gjennomført over flere år og tilpasses utløp av leieavtaler. Kommunedirektøren ønsker å komme videre i prosessen og få startet opp enkelte delprosjekter, er det derfor behov for at det avsettes utredningsmidler til arbeidet.

Masterplanen omfatter også eiendommer som eies av Asker kommunale pensjonskasse. Pensjonskassens styre er blitt holdt orientert om arbeidet, og det legges til grunn at dialogen videreføres.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Strategisk plan for kontorarbeidsplasser med masterplan_presentasjon



Saksprotokoll

Arivsak
20/14678

Saksbehandler
Ingunn Ramsfjell

Behandlet av
1 Formannskapet
2 Kommunestyret

Møtedato	Saksnr.
27.02.2024	25/24
05.03.2024	9/24

Strategisk plan og masterplan for kontorarbeidsplasser i Asker kommune

Formannskapet har behandlet saken i møte 27.02.2024 sak 25/24

Behandling

Prosjektleder Ingunn Ramsfjell, seksjonsleder Eiendom Lene Thusing Pedersen og arbeidsplassrådgiver Kaja Stuksnæs, Mellomrom arkitekturpsykologi presenterte saken og svarte på spørsmål.

Anders Nordmo (SV) fremmet følgende alternative forslag:

- 1. Før saken ferdigbehandles skal berørte ansatte på de enkelte lokasjoner uttale seg om planen, gjerne gjennom workshops.*
- 2. Risiko ved innføring av aktivitetsbaserte arbeidsplasser må belyses.*

Nordmos forslag fikk 1 stemme (SV), og falt.

Innstillingen ble vedtatt, mot 1 stemme (SV).

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende oversendelsesforslag:

I god tid før sak om gjennomføring av investeringer fremmes til politisk behandling ber formannskapet om et notat som beskriver status for kontorarbeidsplasser og lokaler i gamle Røyken og Hurum slik at hele Asker kan sees i sammenheng.

Matts forslag ble enstemmig vedtatt oversendt, uten realitetsbehandling.

Innstilling

1. Strategisk plan og masterplan legges til grunn for utforming og lokalisering av kontorarbeidsplasser i Asker kommune.
2. Utredningsmidler på 1,0 mill. kroner søkes innarbeidet i 1. tertial 2024.
3. Gjennomføring av investeringer og realisering av innsparinger knyttet til implementering av planen vil bli behandlet i egne saker, evt. innarbeidet i kommende handlingsprogrammer.



Saksprotokoll

Arivsak
20/14678

Saksbehandler
Ingunn Ramsfjell

Behandlet av
1 Formannskapet
2 Kommunestyret

Møtedato	Saksnr.
27.02.2024	25/24
05.03.2024	9/24

Strategisk plan og masterplan for kontorarbeidsplasser i Asker kommune

Kommunestyret har behandlet saken i møte 05.03.2024 sak 9/24

Behandling

Anne Høie Guettler (SV) fremmet følgende forslag:

Saken sendes tilbake, og legges frem for kommunestyret med disse punktene innarbeidet:

- 1. Saksfremlegget skal belyse risikoene ved aktivitetsbaserte arbeidsplasser.*
- 2. Kunnskapsgrunnlaget skal følge med planen.*

Guettlers forslag fikk 6 stemmer (SV,R,INP), og falt.

Innstillingen ble vedtatt, mot 6 stemmer (SV,R,INP).

Anders Nordmo (SV) fremmet følgende protokolltilførsel:

Denne representanten mener det er vesentlige mangler i sakens dokumenter. Når forslaget om en tilbakesendelse faller, mener vi det er riktig å stemme mot.

Følgende representanter sluttet seg til protokolltilførselen:

Anne Høie Guettler (SV), Une Borg Kjølseth (SV), Bård Kjetil Dahl (R).

Vedtak

1. Strategisk plan og masterplan legges til grunn for utforming og lokalisering av kontorarbeidsplasser i Asker kommune.
2. Utredningsmidler på 1,0 mill. kroner søkes innarbeidet i 1. tertial 2024.
3. Gjennomføring av investeringer og realisering av innsparinger knyttet til implementering av planen vil bli behandlet i egne saker, evt. innarbeidet i kommende handlingsprogrammer.



**Asker
kommune**

Strategisk plan for kommunale kontorarbeidsplasser med masterplan

Presentasjon formannskapet 27.02.2024

Politisk forankring og bestilling

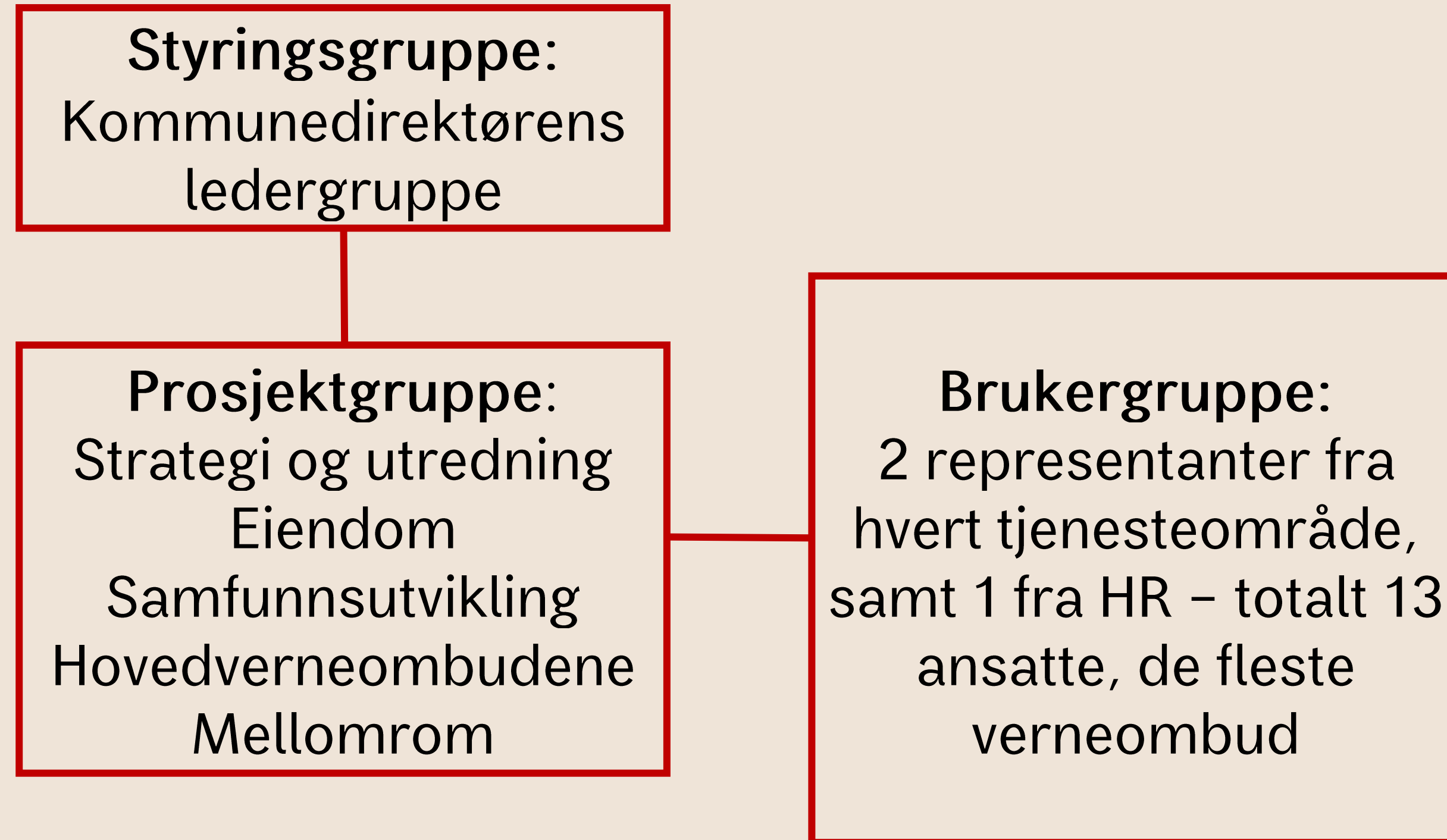
Politisk sak i april 2022:

Gjennomføring av mulighetsstudie som skulle utrede mulighetsrommet for samarbeid, sambruk, arealeffektivitet og nye måter å jobbe på.

Kommunedirektøren anbefalte at det i mulighetsstudien skulle tas utgangspunkt i Asker sentrum, og at det skulle gjennomføres en kartlegging av antall lokasjoner og bruk av eide vs leide lokaler.

Minikonkurransen der Mellomrom Arkitekturpsykologi ble tildelt oppdraget.

Organisering



Medbestemmelse og høring

Den strategiske planen for kontorarbeidsplasser har vært oppe i Medbestemmelsesmøte og Arbeidsmiljøutvalget.

Videre har masterplanen med anbefaling av lokasjoner, samlokalisering og plan for implementering over en tiårsperiode også vært oppe i Medbestemmelsesmøte og Arbeidsmiljøutvalget.

Det har kommet 5 høringsinnspill som vil bli svart ut og tatt med i det videre arbeidet.

Prosess

- Spørreundersøkelse til alle kommunalt ansatte i Asker sentrum om hvordan du jobber i dag, hvordan du ønsker å jobbe i fremtiden, hvem du samarbeider mest med, kontorenes egnethet, +++
- I overkant av 600 respondenter
- Godt kunnskapsgrunnlag

- Brukergruppen deltok i workshop, gruppeintervjuer og befaring til kommunegården i Sandvika

Mål og visjon Asker kommune

Visjon:
«Asker skal sammen
skape et nærere, mer
aktivt og bærekraftig
samfunn med respekt,
raushet og
nysgjerrighet»

Nær – identitet og tilhørighet, tilstedeværelse, tilgjengelighet, korte avstander, samskaping og involvering, samarbeid og partnerskap.

Skapende – nytenkning, kreativitet, prosesser, oppfinnsomhet, dynamikk, foretaksomhet, handlekraft, initiativ og dristighet

Raus – toleranse og respekt for ulikhet, åpenhet, inkludering og mangfold, sjenerøsitet, anerkjennelse, oppmuntring, engasjement og viljen til å delta

Modig – prøve ut nye ideer, anerkjenne entreprenørvirksomhet og innovasjon, gjøre ting på andre måter, se andre løsninger, være uredd, stå opp for meninger.

Bærekraft

Bærekraft er et viktig perspektiv i den strategiske planen for Asker kommune, og legger føringer for utviklingen av kommunen.

- Beholde tjenester der innbyggerne er for å sikre inkluderende samfunn og unngå unødvendig transport.
- Fremtidig lokalisering i Asker sentrum har tydelig kobling til innbyggerne og setter innbyggerne i sentrum
- Utvikling av eksisterende bygg fremfor å bygge nytt
- Gode, attraktive og fremtidsrettede kontorer
- På årlig basis er utslipp fra kontorarealer estimert til ca 1155 kg CO_{2e} pr. m² årlig
- Miljøgevinsten med å redusere med 20 000 m² er 23,1 mill. kg CO_{2e} årlig





Asker
kommune

Strategisk plan for kontorarbeidsplasser

Mål for strategien

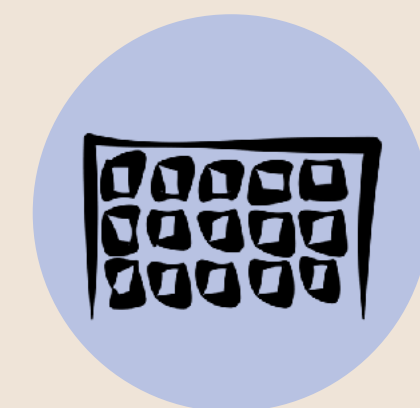


Ledestjerne:
«Kvalitet til innbyggerne»

Det grunnleggende målet med de sentrumsnære kontorene til Asker kommune er å skape en attraktiv arbeidsplass de ansatte ønsker å komme til hvor kvalitet til innbyggerne er i fokus.

Asker skal være en «økonomisk robust og bærekraftig kommune», i dette ligger sosial, økonomisk og miljøvennlig bærekraft som en viktig grunnsten i konseptet.

For å nå dette målet er det utformet fire effektmål som skal være førende for lokalisering og utforming av kontorbygg.



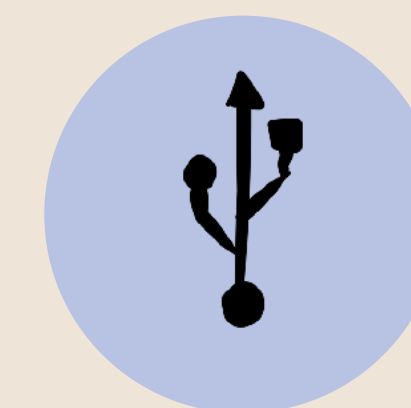
Fleksible lokaler



Bærekraft

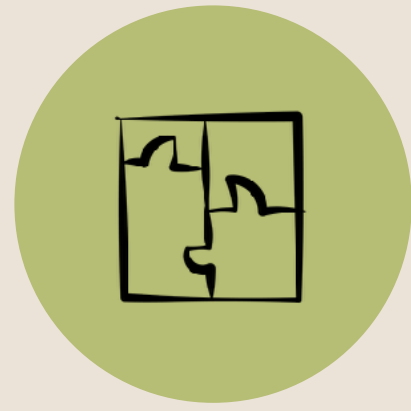


Levende møteplasser



Samlokalisering for verdifull samhandling

Prinsipper for samlokalisering (Asker sentrum)



Oppdrag

Oppdrag som henger sammen, har likhet i arbeidsformer eller tjener hverandre kan gi kommunens ansatte, driften og innbyggeren merverdi og bør lokaliseres sammen.



Innbyggeren i fokus

Innbyggeren skal oppleve det trygt, oversiktlig og hyggelig å bruke tjenestene i kommunen.



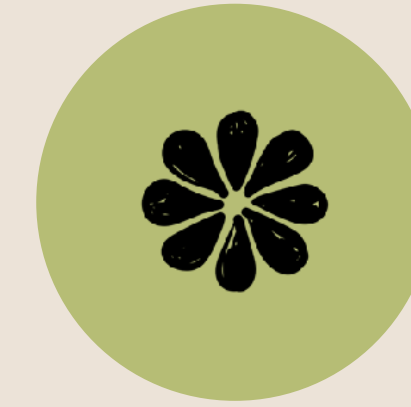
Nærhet i tjenestetilbud

Det innbyggeren kjenner til, føles trygt. Innbyggertjenester med overganger til hverandre bør lokaliseres sammen for å sikre en god opplevelse av et helhetlig tilbud.



Samhandlingspartnere som gir verdi

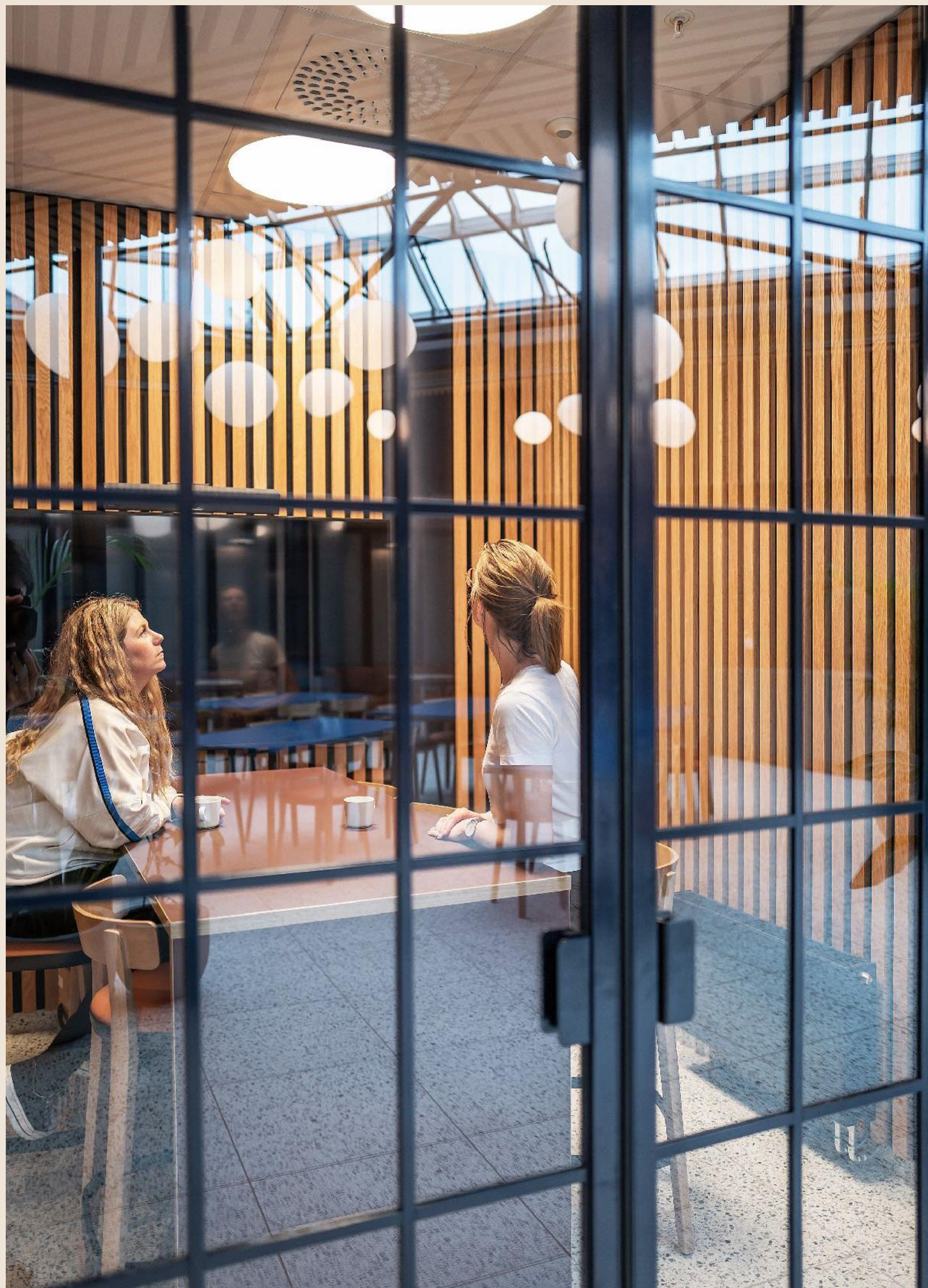
Å samhandle med de som tilfører ny kunnskap eller bidrar med ny informasjon fører ofte til prosessutvikling. Å ha riktig partssammensetning ved kontorene er viktig både for kommunedriften, de anstatte og innbyggere.



Kommunens utvikling

Alle kontorarbeidsplasser skal i fremtiden utformes for å dekke flerfoldige behov. At ansatte kan arbeide ved ulike lokasjoner etter behov vil være en viktig faktor for å nå målsettinger.

Besluttet konsept: Aktivitetsbaserte arbeidsplasser



For å sikre at Asker kommune i framtiden får lokaler som både er brukervennlige og tilrettelegger for at de ansatte får utført oppgavene de behøver, anbefaler vi et aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept.

- **Fleksibelt** - til å møte fremtidens behov.
- **Variert** - for å møte et bredt spekter arbeidsformer og arbeidsbehov.
- **Valgfrihet** - til å bruke den arbeidsplassen som er egnet for oppgaven som skal utføres.
- **Oppgaven som førende** - for å skape flyt i lokalet og opprettholde fleksibiliteten de varierte områdene i lokalet gir.
- **Basestasjoner/hjemmebaser** - for teamtilhørighet og større grad av forutsigbarhet i hvem man finner hvor.
- **Likhetsprinsipp**



Nøkkeltall fra strategisk plan

Varierte rom- og romsoner : 8-10 ulike

Dekningsgrad : 70% (60-80%)

Antall m² per ansatt (brutto): 20 m² (18-22 m²)

Fritt plassvalg og ren pult



Asker
kommune

Masterplan for implementering i Asker sentrum

Status per 01.01.2024

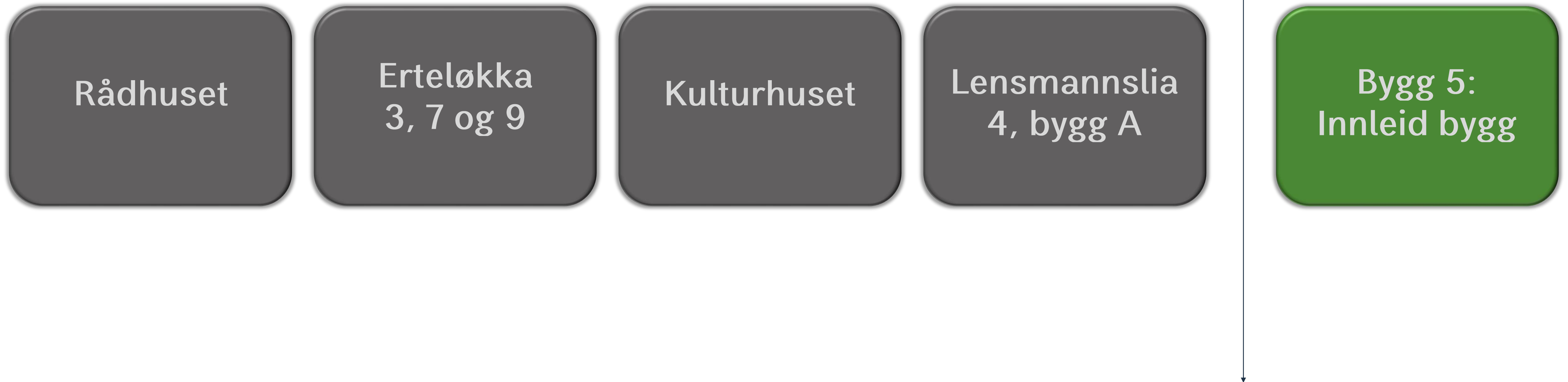
- 15 lokasjoner i Asker sentrum
- 1.173 ansatte
- 45.329 m²
- 38,6 m²/ansatt

Mål for masterplan

- 5 lokasjoner i Asker sentrum
- 1.250 ansatte
- 25.000 m² (44,8% reduksjon)
- 20 m²/ansatt

Målet er å redusere antall lokasjoner i sentrum for å få en bedre tjenesteleveranse til innbyggerne og bedre samarbeidet internt i Asker kommune.

Grunnsteinene i lokaliseringen



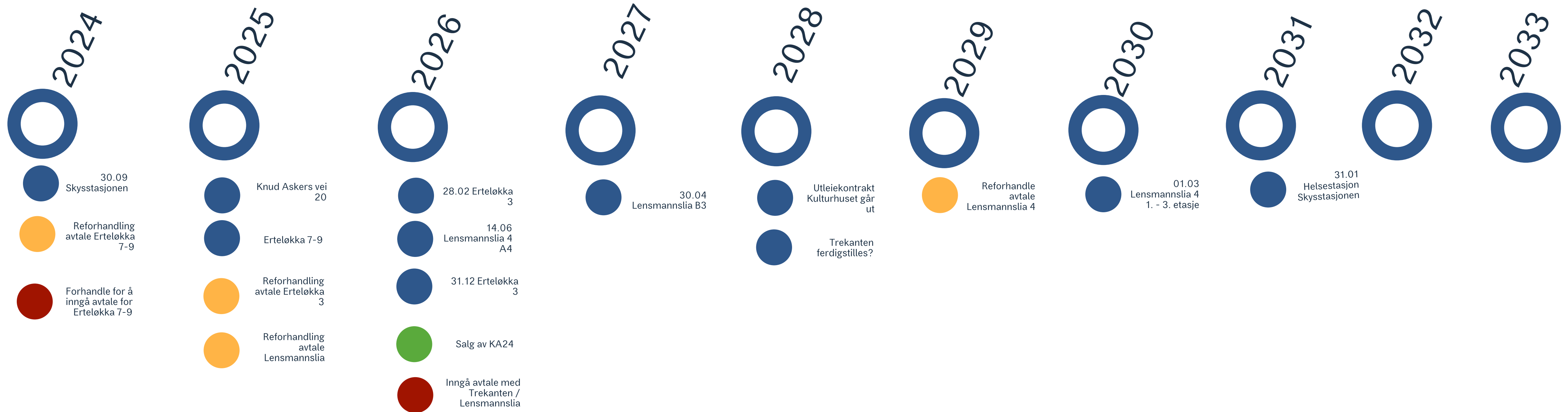
Lokasjoner man da kan gå ut av:

- Jørgensløkka 60
 - Jørgensløkka 66
 - Knud Askers vei 20
 - Kirkeveien 230
 - Skysstasjonen
 - B3 i Lensmannslia 4
 - Idunns vei 3 og 6
 - I alternativ 1: Knud Askers vei 24
 - Spikkestadveien 90, Røyken (Nav)*
- Redusert faktisk leiekost fra dette: 10.687.026 kr/år, ytterligere 1.108.520kr fra 2031.
 - Salgsinntekt fra Jørgensløkka 60 og 66, Spikkestadveien 90, samt for Knud Askers vei 24 i alternativ 1 (pensjonskassen).

*ikke inkludert i analyse

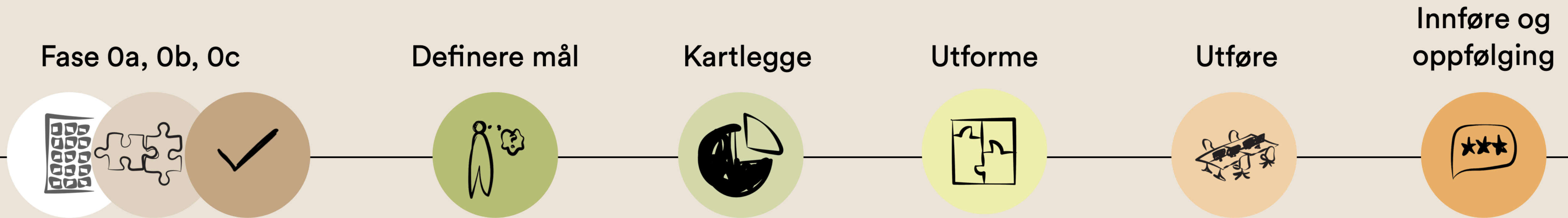
Tidslinje 10-års perspektiv

- = Leiekontrakt som går ut
- = Reforhandling av avtale
- = Salg av bygg
- = Inngå ny avtale



Hvordan implementere aktivitetsbasert i Asker kommune?

*Det skal settes av tilstrekkelig tid til både for prosess, medvirkning og ombygging.
Det er utformet forslag til en standardisert prosessplan.*



0a: behovsanalyse
0b: områdeanalyse
0c: prosjektmandat og organisering

Hvordan operasjonalisere strategisk plan for kontorarbeidsplasser og masterplan?

Kortsiktig

- Midler til *videre* utredning for å ta gode valg for kommunens fremtidige økonomi og tjenesteyting.

Langsiktig

- Midler til å foreta nødvendige investeringer i bygg og prosesser for fremtidens kontorarbeidsplasser.



Asker
kommune

Økonomi

Investering må påregnes

- Uavhengig av kvalitet og teknisk tilstand på dagens bygninger vil det kreve en investering å gå inn i aktivitetsbasert arbeid. Investering må gjøres i:

Teknisk infrastruktur, planløsning, møblering og teknologi.

- Kostnad for ombygging må sees i sammenheng med tilstand på eksisterende bygg, men kan grovt kategoriseres i tre nivå:

Enkel ombygging – 6.000- 8.000 kr/m²

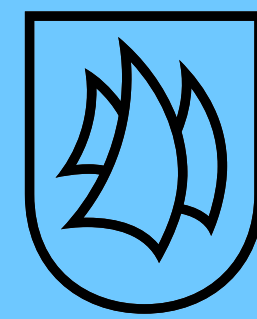
Middels ombygging – 10.000 – 15.000 kr/m²

Omfattende ombygging (inkl teknisk) – 20.000 – 30.000 kr/m²

I tillegg kommer møblering og teknologi.

Ved å ikke gjennomføre planen

- Om planen ikke gjennomføres, vil vi ikke ha investeringskost, men stadig høye driftskostnader gjennom at det vil være ca 18 m² "for mye" per ansatt.
- Dette utgjør (18 m² x 1200 ansatte =) ca 20 000 m² for mye areal som omregnet i 2023 kostnad utgjør ca kr 60 millioner per år.



Asker
kommune



Asker
kommune

Politisk tilleggsnotat

Vår referanse
20/14678-20

Vår saksbehandler
Ingunn Ramsfjell

Dato
27.02.2024

Til: Ordfører

Fra: Kommunedirektør

Tilleggsnotat lagt til 27.02.24 - Høringsinnspill til sak om strategisk plan og masterplan for kontorarbeidsplasser i Asker kommune

Vedlagt ligger høringsinnspill til saken.

Vedlegg:

Vernetjenesten ved Hovedverneombudene
Akademikersamarbeidet Asker
Samfunnsviterne Asker PPT
Utdanningsforbundet ved PPT
Samfunnsviterne i Strategi og utredning, rådhuset

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Høringsinnspill til strategisk plan for kontorarbeidsplasser med masterplan fra vernetjenesten ved hovedverneombudene

Hovedverneombudene opplever at arbeidet med å kartlegge muligheter for fremtidig kontorarbeidsplasser i Asker sentrum er utført grundig. Etter hva som legges frem både i notatet og i form av muntlige innlegg, er det noen leieavtaler som haster mer enn andre. For å kunne gjøre forsvarlige vurderinger og ivareta ansatte og deres arbeidsplasser på en god måte og ivareta de leieavtaler som det haster med er ikke et alternativ som innebærer lokalisering i nye lokaler i Trekanten lurt, da det ikke foreligger noen planer om å bygge ut Trekanten i løpet av nærmeste fremtid.

Hovedverneombudene mener derfor at alternativ B innenfor alternativ 1 vil være mest fornuftig. Dette for å kunne iverksette arbeidet med lokaliseringen raskest mulig og kunne se på mulighet til å endre på de høye utgiftene man har på leieavtalene i dag. Gjennom dette forslaget vil man også kunne sette i gang en involveringsprosess hvor man har bedre tid. Ved å bruke god tid vil de ansatte få muligheten til å bli en del av prosessen og man sikrer god medvirkning.

For å kunne ivareta ansattes rett på et fullt forsvarlig og sikkert arbeidsmiljø bør det foreligge klare planer/rutiner for medbestemmelse og involvering av verneombud og tillitsvalgte tidlig i prosessen. Det skal være rom for å ivareta spesifikke behov for den enkelte arbeidsplass, noe hovedverneombudene er kjent med at planen legger opp til. Det er viktig at dette må formidles ut i organisasjonen. En slik rutine ble etterspurt i Arbeidsmiljøutvalgets siste møte som var den 07.12-23. Hovedverneombudene støtter denne etterspørselen for å gjøre alle parter sikre på hvordan en slik prosess håndteres.

Asker, 15.12-23

Hilde Bestvold, hilde.bestvold@asker.kommune.no

Ida Henriette Stabæk, ida.henriette.stabaek@asker.kommune.no

Tonje Ovnan Billand, tonje.ovnan.billand@asker.kommune.no

Fra
Akademikersamarbeidet Asker

Til
Asker kommune
v/ prosjektleder Ingunn Ramsfjell

Asker kommune, 12.01.24

Kopi: HR v/ Marit Bjørnstad

Høring om flytting av kontorarbeidsplasser

Akademikersamarbeidet takker for muligheten til å sende dette innspillet til tross for at høringsfristen var 15.12.

Akademikersamarbeidet er stiller seg bak formålet med å samle og redusere kontorarbeidsplasser i Asker kommune. Det er viktig å ta hensyn til faktorene økonomi og bærekraft. Og vi er enige i at å samle virksomheter på samme lokasjon vil forenkle tverrsektorielt samarbeid.

Allikevel vil vi fastholde at menneskelige hensyn må gå foran disse tre faktorene. Bærekraft handler om å tenke langsiktig, og ved store endringer er det viktig med gode prosesser og nødvendig forankring blant medarbeiderne for å oppnå løsninger som kan stå seg i mange år. Dette sikrer og at vi når bærekraftsmål nr. 3 som er «God helse».

Det viktigste i vår høring er derfor å be om at alle endringene blir grundig forankret hos medarbeiderne, og at alle får opplevelsen av å bli hørt. Vi oppfordrer til god og presis kommunikasjon med klart språk for å forberede de ansatte på endringer og unngå misforståelser.

Vi takker for presentasjonene som har vært gitt i overordna medbestemmelsesmøter samt dokumentene som har blitt sendt ut. Vi vil allikevel påpeke noen uheldige omstendigheter rundt prosjektet i høst.

Den 24.8. var vi innkalt til drøftingsmøte om organisatorisk struktur. I forkant av dette møtet ble det også sendt ut et drøftingsnotat om prosjektet rundt kontorarbeidsplasser. På sakslista het saken «Mulighetsstudie fremtidens arbeidsplasser».

Vi vil påpeke at det er uheldig med to såpass store prosesser samtidig. Og vi vil derfor be om at det innarbeides en rutine for at det ikke legges opp til flere store drøftinger i samme møte. I tillegg ønsker vi at drøftingssaker blir kunngjort i god tid som drøftingssak og at det blir gitt tilstrekkelig tid til å forberede innspill, samt at fristen og adressat for høringsinnspill gjøres godt kjent.

Ut fra referatet ser det ut som det har vært en diskusjon i møtet om frist for høringsinnspill, men det har ikke vært kunngjort en konkret dato. Allikevel leser vi i notatet til overordna medbestemmelsesmøte den 22.11. at det hadde vært en frist 15.10. Heldigvis ble det gitt en ny frist 15.12. Det framgår riktignok ikke av referatet fra 22.11. om denne fristen ble kunngjort i møtet, og man var nødt til å lese igjennom heile dokumentet for å finne denne, fordi datoen står skrevet dokumentets aller siste setning (undertegnede hadde ikke anledning til å delta i dette møtet).

Vi har forstått at mulighetsstudiet er ferdig og at neste skritt er å vedta hvor de ulike virksomhetene skal lokaliseres. Vi vil framover oppfordre til en involverende og ryddig prosess, tilstrekkelig informasjon i god tid med klart språk og tydelige frister. Vi tenker at å starte medvirkningsprosessen ett år i forkant slik det blir foreslått på lysbilde 14 i presentasjonen fra 22.11. er et godt utgangspunkt.

Erfaringer fra våre organisasjoner er at aktivitetsbaserte arbeidsplasser kan lykkes dersom en arbeidsplass fra grunnen formes ut fra dette konseptet, med god forankring hos de ansatte. Vi frykter

dessverre at økonomi og tidspress vil føre til at det velges halvveise hybridløsninger. Det øker risikoen for at prosjektet ikke lykkes fullstendig, slik at medarbeiderne mistrives, blir sjukemeldte eller slutter i kommunen. Derfor vil vi oppfordre til at det brukes nok penger og tid til å forberede gjennomarbeidede løsninger slik at arbeidsplassene oppleves som attraktive og sånn at man henter inn gevinstene man ønsker å oppnå. Flere av de hovedtillitsvalgte nevner at ei forutsetning for å lykkes med aktivitetsbaserte kontorløsninger er at arbeidsplassen må ha en viss størrelse. Og derfor bør aktivitetsbaserte løsninger ikke velges for små arbeidsplasser.

For mange vil det bli en stor overgang å miste eget kontor og forventes å skulle forlate pulten som clean desk hver dag. Flytting og relokalisering vil og for ansatte oppleves som utrygt og inngripende i arbeidsmiljøet. Vi vil derfor be om at det settes av tid og ressurser til forberedelser og gjennomføring, samt at det blir kjørt gode prosesser med ansatte i virksomhetene som berørtes og at lokale tillitsvalgte og verneombud får anledning til å være tett på i prosessene.

Hastverk og økonomiske hensyn kan føre til halvveise og midlertidige løsninger. Legeforeningen er f.eks. kritisk til den forespeilede rundreisen som Helse rehabilitering og mestring skal ut på. For det første er det ei stor belastning med gjentatte flyttinger. Og for det andre ønsker bl.a. legene at lederne får arbeidssted nærmere sine ansatte i stedet for at de skal sitte sammen med ledere fra andre virksomheter.

Vi må lære av tidligere prosjekter. Flere av Akademikerforeningene motsatte opplevelser av flytteprosjekter i kommunen.

Miljø og samferdsel måtte for en periode flytte til Tomra-bygget, før virksomheten så flyttet til sin nåværende adresse i Lensmannsliå 4. HTV i Naturviterne forteller om en ryddig prosess med god forankring hos de ansatte. Spesielt bemerker hun at den nye arbeidsplassen var ordentlig klarlagt på forhånd og det blei brukt ressurser på å tilpasse lokalene til de ansattes ønsker og behov. I tillegg var sjølve flyttinga godt planlagt og organisert og totalt sett framstår dette som et eksempel på en vellykka prosess.

Samfunnsutvikling var i 2022 igjennom en stor omlokiseringsprosess, hvor mange ansatte skulle flyttes på, og ei avdeling (Byggesak) måtte for en periode inn i midlertidige lokaler i Tomra-bygget. Juristene i Byggesak forteller at de midlertidige lokalene var hensiktsmessige med gode parkeringsmuligheter, og mange ansatte fant seg raskt til rette. Dessverre måtte de fort tilbake til «nyoppussede» lokaler på Trekanten i Asker sentrum. Her opplevde de at det var gjort kosmetiske forandringer, og lokalene var på ingen måte innflytningsklare på det tidspunktet de måtte flytte tilbake. De ansatte fikk i denne prosessen i oppdrag både å pakke og sjau flyttelasset samt å male kontorveggene sine, i tillegg til at de fikk ansvar for interiørmessige ferdigstillinger. Mange ansatte i tjenesteområdet opplevde dette som en utfordrende prosess.

HTV i AFAG vil spesielt påpeke at lederne i tillegg til å være faglige ledere med personalansvar også måtte bære mye av ansvaret for flytteprosjektet. Dette, sier han, opplevdes som ei uheldig belastning i avdelinga og det fikk konsekvenser for den daglige driften.

Det siste året har sjukefraværet i dette tjenesteområdet hatt ei usedvanlig negativ utvikling til tross for at det er nedadgående i resten av kommunen. Er det mulig å spore en sammenheng mellom økende sjukefravær og flytteprosjektet?

Vi vil oppfordre til at de tillitsvalgte som har vært involvert i både gode og dårlige flytteprosesser blir innkalt til intervju for å lære hvordan man kan forberede gode omlokiseringer og hvilke fallgruver man må unngå.

Vi ber om at det også må tas hensyn til virksomheter som har behov for andre typer løsninger enn det som kjennetegner aktivitetsbasert kontor. Avdelingene i BFT som er lokalisert på Skysstasjonen er en slik arbeidsplass. Vi vil derfor be dere om å lytte nøye til høringsinnspillene som har kommet

herfra. Rådgiverne i PPT, helsesjukepleiere, jordmødre og psykologer har en arbeidsdag som krever at de kan ta imot brukere på et kontor, samt at de trenger konsentrasjon til skrivearbeidet ifm. saken de arbeider med. I tillegg må «kundemottaket» ha ei sentral plassering med parkeringsmulighet og kollektivforbindelse. Også må de ansatte ha parkeringsplass tilgjengelig fordi at det fordi det er kontraktsfestet at de skal benytte privatbil ifm. oppsøkende virksomhet. Ikke minst er det av stor betydning at de som jobber i laget rundt barn og familier har felles arbeidssted slik at både de ansatte og brukerne enkelt kan kommunisere med flere yrkesgrupper.

PPT har lave forventninger med å skulle tilbake til Erteløkka fordi at de ikke opplevde disse lokalene som hensiktsmessige perioden de holdt til der. I tillegg ser de mørkt på flytteprosessen fordi at de ikke opplevde den forrige prosessen som spesielt vellykka.

Med vennlig hilsen
Akademikersamarbeidet

David Hunstad, fellestillitsvalgt

Strategisk plan for kontorarbeidsplasser med masterplan – høringsinnspill fra lokal klubb Samfunnsviterne Asker PPT

Det har kommet følgende innspill fra medlemmene:

1. Parkering:

En av de viktigste betingelsene for PPTs effektivitet er tilgang til parkering. PPT s ansatte har krav på bruk av egen bil i tjenesten og må derfor sikres en *real* parkeringsmulighet uansett hvor i sentrum PPT skal ev.flyttes til. Undergrunngarasje ved Erteløkka har en nokså liten kapasitet, da plassene disponeres av et nærliggende treningssenter og andre tjenester. Dette vil muligens ikke kunne dekke PPTs parkeringsbehov. Det må derfor vurderes om PPT skal beholde eksisterende parkeringsløsning i Sentrums parkeringshus. PPT er i dag fornøyd med en eksisterende parkeringsløsning.

2. Ikke ønskelig med åpent landskap på grunn av oppgavenes art i PPT

Åpent landskap er en løsning som svært lite egnet med tanke på PPTs primære oppgaver, bl.a. behandling av sårbare grupper, taushetsbelagte opplysninger, oppgaver som krever ro og konsentrasjon/skriving.

Ansatte i PPT er fornøyd med eksisterende kontorløsning i Skysstasjon hvor alle ansatte har enten sitt eget kontor eller deler kontor med en kollega. PPT er en virksomhet hvor ansatte jobber både på kontoret og ute på skoler og barnehager i deler av arbeidsdagen. Arbeidsdagen er fleksibel, og det forekommer uforutsette endringer i planen, sykdom og avlysninger. Det virker derfor ikke realistisk å organisere tilstedeværelse på kontoret slik at en arbeidsplass kunne deles mellom flere rådgivere avhengig av hvem som er på jobb. Ergo: hver rådgiver bør ha en arbeidsplass tilgjengelig til enhver tid. En «rent bord»-strategi kunne tas i betraktning i PPT, men kun i form av cellekontor, ikke som åpent landskap. Dessuten er det svært viktig at man har et låsbart skap for egne saker og det man trenger på jobb.

I løpet av kontortid sitter en pp-rådgiver med flere oppgaver, som telefonsamtaler, planlegging i Outlook/Teams, skrivearbeid i felles datasystem m.m. Under telefonsamtaler noterer man samtidig i felles system og må ha PC og skjerm tilgjengelig. Det er da enklest å snakke i telefon på sin arbeidsplass og ikke forflytte seg til noe «stille rom», da man kan ikke ta med seg alt kontorutstyret dit.

God del av hverdagen til pp-rådgiver er forbeholdt skrivearbeid med høy konsentrasjon. Det er svært viktig med arbeidsro, minimale forstyrrelser og gjerne lukkede dører.

PPT håndterer sensitive opplysninger og er underlagt taushetsplikt i betydelig del av sin virksomhet. Det gjelder både sensitive telefonsamtaler, digitale møter og saksarbeid. Dette er et primært argument for å ha egne kontorer.

PPTs brukere tilhører sårbare grupper. Det er barn og unge med ulike typer strev og deres foresatte. Når de blir invitert i PPTs lokaler, ønsker de ikke å bli eksponert og møte flere personer på vei til test- eller møterom. Og det er selvsagt ikke mulig å ha samtale med dem i det åpne.

3. Åpent landskap vil ikke være ikke plassbesparende

Fordi det vil fortsatt være behov for flere rom, møterom o.l. PPT trenger å ha 1-2 testrom

samt flere større møterom med plass for 6-10 pers., som kan brukes for interne teammøter, kompetansegrupper o.l. PPT har flere skoleteam og barnehageteam som har sine interne møter på torsdager. Ved åpent landskap blir det umulig å gjennomføre interne møter i flere team samtidig.

Også er det nødvendig med et felles møterom som kan romme alle ansatte samtidig. En felles rom/kantine er et svært viktig element for å bevare profesjonsfellesskapet.

Bruk av mer åpent landskap vil med overveiende sannsynlighet føre til en økt bruk av hjemmekontor og ev. svekkelse av profesjonsfellesskapet.

Noen tanker til slutt:

4. Åpent landskap fører til økt stressnivå og lav konsentrasjon, og dermed er lite helsefremmende. Det finnes i dag mye forskning som avkrefter tilsynelatende «fordeler» ved åpent landskap, se vedlagt artikkel fra BI.

5. Strategi som er fremmet i «Masterplan» går på å flytte sammen virksomheter innen samme sektor, her innunder Oppvekst, for sikre samarbeid mellom disse. Vi vil poengtere at virksomhetene PPT og BFT har vært naboer i Skysstasjonen 11A siden 2016. I løpet av denne perioden har begge virksomhetene opparbeidet seg mye positiv erfaring med bruk av lokalene på tvers og et felles bookingsystem, tilpassede kontorløsninger som ivaretar oppgavens art i begge virksomhetene og sikrer profesjonsfellesskapet. Vi har dessuten en god erfaring med tverrfaglig samarbeid i «laget rundt enkeltbarnet». Denne erfaringen burde uten tvil tas i betraktning i utarbeidelse av fremtidige løsninger.

Med vennlig hilsen

Lokal klubb Samfunnsviterne Asker PPT

12.12.2023

Ingunn Ramsfjell

Fra: Birgitte Sjøtveit
Sendt: 11. desember 2023 13:47
Til: Kontorarbeidsplasser
Emne: Høringsinnspill frist 15.12.23 ny lokasjon 2024

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Hei

Sender med dette innspill fra Utdanningsforbundet ved PPTs Klubbmøte 07.12.23:

Jeg har mottatt *Strategisk plan for kontorarbeidsplasser med masterplan*.

Denne ble så tatt opp på Klubbmøte i PPT for medlemmene i Udf. Innspill fra medlemmene vedr. ny lokasjon er følgende:

- Det ønskes parkering under tak, da vi har mye kjøring ilt en arbeidsdag, testmaterieil som skal bæres inn og ut, i all slags vær. Bagene er tunge, og materiellet kan bli vått.
- Lokasjonsforslagene i sentrum er ellers bra synes Klubben. Uavhengig av hvor så lenge vi får parkeringsplasser da vi har krav om bruk av egen bil i tjenesten og således er i en særstilling i arbeidet vårt i kommunen.
- Åpent landskap er uansett form ikke ønskelig av Udf-Klubben hvis det kommer opp som et forslag i forbindelse med ny lokasjon. Det er altfor utfordrende med tanke på tankearbeid, personvern (vi skriver på sensitivt materiale i fagsystemet og ting vil være synlig på skjerm ift. Vanskebilder, testresultater etc.)for arbeid i PPT.
- Vi har sensitive telefonsamtaler mange gr. om dagen.
- Vi deltar i mange digitale møter, personsensitivt både ift. bilde og lyd, samt at man må sitte uforstyrret.
- Det er gjort studier på dette med åpent landskap for typisk vår arbeidsform, dette anbefales ikke. (studie legges ved i lenke)
- Argument om at det står tomme plasser i lokalene våre når kanskje halvparten av oss er ute på skoler samtidig av og til vil være svært lite aktuell på torsdager og fredager. Torsdager har vi felles innedag (alle inne) hvor vi skal samhandle og fredager mange har skrivetid. Hvordan skal alle få plass da? (Hvis dette med besparing av plass var et poeng)
- Vi som arbeidsgruppe vet godt og arbeider med elever som fort føler seg overveldet eller forstyrret av fellesrom med mange mennesker i , som i et klasserom. Dette vil også gjelde flere hos oss i PPT.
- Vi trenger ofte hviletid i form av arbeidsro etter krevende møter. Eller «nullstille» oss før et nytt vanskelig møte med sårbare barn og foreldre.
- Åpent landskap i PPT vil kreve svært mange rom av spesiell karakter, som møterom, samtalerom, telefonrom, testrom etc. Det vil ergo ikke være plasseffektivt likevel
- Vil konsekvens av åpent landskap for PPT som gruppe bli mer «påtvunget» bruk av hjemmekontor?
- Eget kontor gir økt kontroll over arbeidet (forskning.no) En artikkel som legger til grunn en lang norsk studie som har fulgt over 3000 arbeidstakere.

Med vennlig hilsen

Birgitte Sjøtveit, plasstillitsvalgt PPT, FAS-gruppene i Udf.

pedagogisk-psykologisk rådgiver

Pedagogisk-psykologisk tjeneste

(+47) 408 21 997

Birgitte.sjotveit@asker.kommune.no



Ingunn Ramsfjell

Fra: Martin Hafsahl
Sendt: 15. desember 2023 11:09
Til: Kontorarbeidsplasser
Kopi: Maria Finsaas
Emne: Innspill til "Strategisk plan for kontorarbeidsplasser" fra Samfunnsviterne i Strategi og utredning, rådhuset

Innspill til "Strategisk plan for kontorarbeidsplasser".
Fra Samfunnsviterne i Strategi og utredning, rådhuset

- På rådhuset må det etableres ventilasjon som sikrer helsemessig tilfredsstillende inn klima og luftkvalitet.
- På rådhuset er det behov for flere enerom/stillerom/cellekontorer som kan brukes til arbeid som krever ro, og til digitale møter og telefonsamtaler. I dag kan én person oppta et møterom til 6 personer, for å delta i et digitalt møte. Det er ikke god arealbruk.
- På rådhuset er det også ønskelig med åpne dialog- og samarbeidssoner til gruppearbeid, spontane møter og samtaler/sosialisering.
- Samfunnsviterne understreker viktigheten av at fagmiljøer som skal samhandle i arbeidet med de tre samfunnsflokene bør lokaliseres nært hverandre.

Mvh Martin Hafsahl
Plasstillitsvalgt Samfunnsviterne, rådhuset



Saksframlegg

Arkivsak
20/00014-17

Saksbehandler
Grete Sørgaard Høeg

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
27.02.2024

Orientering om totalprognose for infrastruktur i henhold til utbyggingsavtale Slemmestad

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens forslag til overordnet strategi for håndtering av kostnader og bidrag til infrastrukturen i Slemmestad vedtas.
2. Kommunedirektøren følger opp program for kostnadsreducerende tiltak for etablering av offentlig infrastruktur ifm. Slemmestadutbyggingen. Formannskapet skal holdes orientert ved større planendringer eller endringer av større tiltak som kan ha påvirkning for kommunens forpliktelser og økonomi etter utbyggingsavtalen.

1. Sammendrag

Områdeplan for Slemmestad ble vedtatt i 2017. Forhandlinger om hvem som skulle være byggherre og hvordan kostnadene for infrastrukturen i områdeplanen skulle fordeles, pågikk parallelt med planarbeidet. Partene inngikk en utbyggingsavtale som regulerte dette i 2018.

Det følger av utbyggingsavtalen at kommunen er byggherre av store deler av den offentlige infrastrukturen. Utbyggers anleggsbidrag er et kontantbidrag for å dekke deler av kostnadene. Ved innbetaling har utbygger oppfylt det konkrete rekkefølgekravet for den aktuelle infrastrukturen i områdeplanen.

Det har i ettertid vist seg at kostnadene for infrastrukturen som kommunen har påtatt seg å bygge, er betydelig høyere enn beregnet ved avtaleinngåelsen.

I denne saken redegjør kommunedirektøren for en helhetlig kostnadsprognose for den offentlige infrastrukturen i Slemmestad. Videre kan man i saken lese om endringer som kan påvirke prognosen. I saken presenteres dessuten en overordnet strategi som beskriver hvordan kommunen bør arbeide videre med kostnader og bidrag knyttet til offentlig infrastruktur i Slemmestad.

Saken inneholder ikke konkrete forslag til endringer i den vedtatte områdeplanen. Mulige endringer av den offentlige infrastrukturen er sammensatt og må vurderes nærmere i plan. Forslag til endringer vil bli lagt frem til politisk behandling på et senere tidspunkt.

2. Bakgrunn for saken

Planene om utbygging i Slemmestad sentrum har pågått i lang tid. Kommunedelplan for Slemmestad Sentrum ble vedtatt i 2011. De daværende grunneierne innenfor områdeplanen Slemmestad brygge, Norcem, DnB og Røyken kommune (som grunneier) begynte i 2012/2013 å lage planforslag til ny områdeplan for Slemmestad. Diskusjonene om en utbyggingsavtale som skulle løse rekkefølgekravene i planen, begynte omtrent samtidig og pågikk over flere år. Områdeplanen ble vedtatt 14.09.2017, mens utbyggingsavtalen ble vedtatt 19.06.2018 og signert av kommunen 24.08.2018.

Det var klart for partene under arbeidet med områdeplanen at det var store infrastrukturkostnader forbundet med utvikling av området. Partene ble så enig i utbyggingsavtalen om at kommunen skulle være byggherre for mesteparten av den offentlige tekniske og grønne infrastrukturen som er regulert i områdeplanen. De private skulle betale et anleggsbidrag i form for et kontantbidrag på 1700 kr m² BRA bolig (tilsvarende 2236 kr i desember 2023). Kontantbidraget betales pr kvadratmeter det søkes om igangsettingstillatelse. Ifølge avtalen vil flere kvadratmeter bolig resultere i et større anleggsbidrag til den offentlige infrastrukturen.

De estimerte kostnadene for infrastrukturen som kommunen påtok seg å opparbeide, ble kostnadsberegnet av en ekstern aktør (Rambøll) og summerte seg på tidspunktet til 492 mill.kr (tilsvarende 647 mill. kr i desember 2023). I det samme dokumentet ble det laget en usikkerhetsanalyse som konkluderte med at bl.a. Rustadveien hadde høy risiko for å kunne påvirke kostnader og fremdrift i prosjektet. Videre fremgår det av rapporten at Rambøll hadde kjennskap til, men ikke detaljkunnskap om grunnforhold.

Etter at utbyggingsavtalen ble inngått i 2018 er det jobbet videre med detaljreguleringer og prosjektering av deler av kommunens infrastrukturiltak.

Det er gjort nye kostnadsberegninger og det har vist seg at tidligere beregninger som lå til grunn for utbyggingsavtalen er for lave. Det vil derfor bli betydelig dyrere å innfri kommunens forpliktelser enn man vurderte ved inngåelse av avtalen.

Økonomiske prognoser for kommunens forpliktelser etter utbyggingsavtale har tidligere vært lagt frem for formannskapet (sak 04/22 og sak 44/22). I tidligere saker har det blitt lagt frem økonomiske prognoser for deler av kommunens forpliktelser. Revidert totalprognose for kommunens forpliktelse etter avtalen har ikke blitt lagt frem etter inngåelse av avtalen.

3. Saksopplysninger

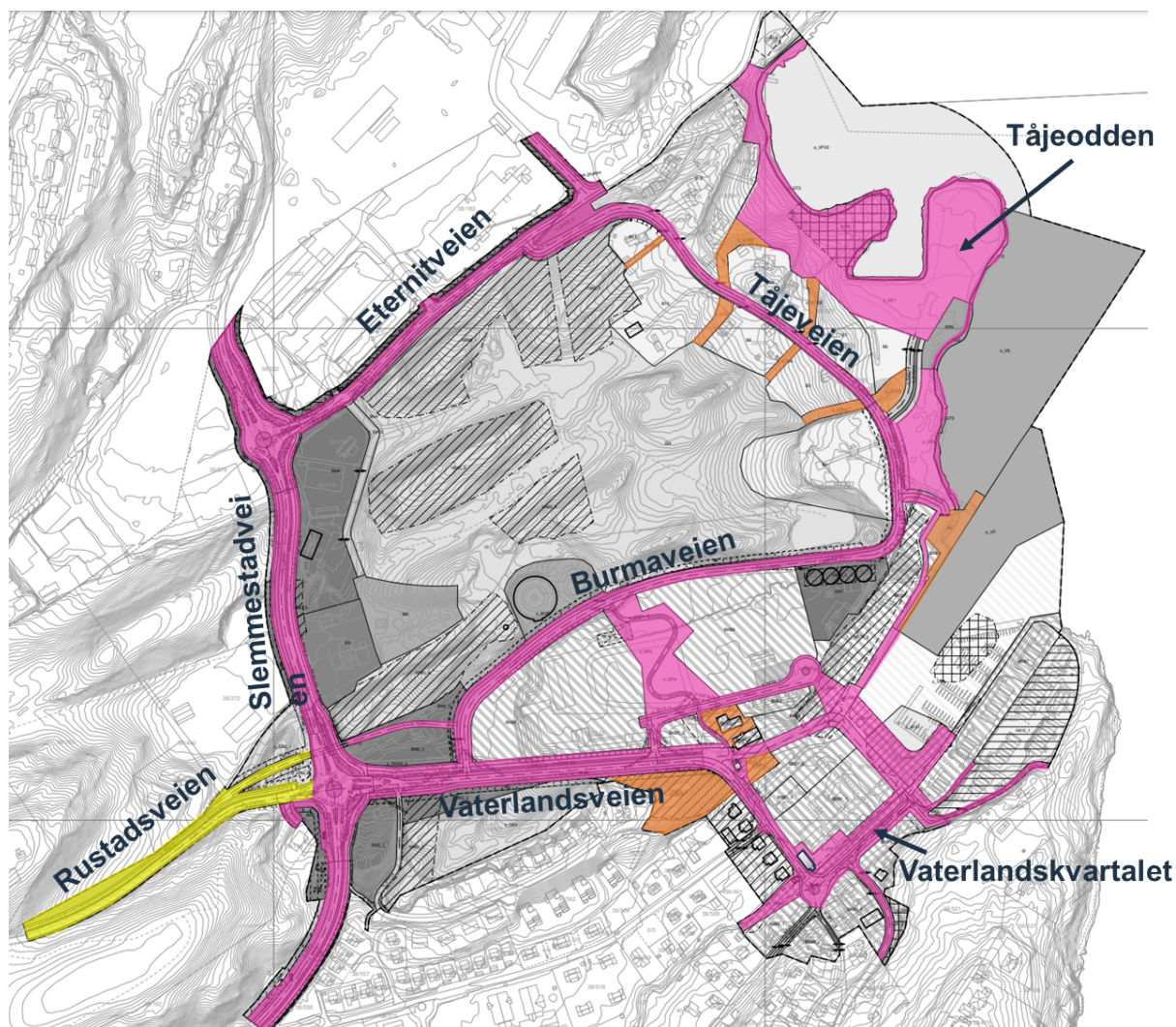
Kommunens forpliktelser etter avtalen

I henhold til utbyggingsavtalen punkt 10.1 har kommunen ansvar for prosjektering og opparbeidelse av stort sett all offentlig infrastruktur innenfor planområdet til områdeplanen for Slemmestad, jf. figuren under.

Hovedsakelig omfatter tiltakene kommunen skal opparbeide:

- Fylkesvei 165 – Slemmestadveien
- Oppgradering av kommunale veier. Fokus på tilrettelegging for gående og syklende
- Nye gater, torg, parker og friområder. Eksempelvis Tåjeodden
- Åpning av Bøbekken
- Oppgradering av Rustadveien for bedre fremkommelighet for buss til Heggedal stasjon.

Figuren under viser utbyggingsavtalens ansvarsfordeling knyttet til offentlig infrastruktur, markert på plankartet for områdereguleringen for Slemmestad.



	Offentlig teknisk og grønn (stiplede områder) infrastruktur som kommunen skal prosjektere og opparbeide.
	Offentlig teknisk og grønn infrastruktur som ikke løses gjennom utbyggingsavtalen, som utbygger må sørge for på annen måte.
	Rustadveien må besørges av kommunen. Veien er fylkeskommunal. Før det samlet gis IG til flere enn 700 boliger innenfor planområdene til områdeplanen for Slemmestad og detaljreguleringen for Rortunet, skal o_SKV13 og resterende del av Rustadveien (utenfor planområdet) være detaljregulert og opparbeidet for nødvendig fremkommelighet for buss frem til Heggedal stasjon.

Kostnadsprognose for kommunens forpliktelser

Kommunen besitter i dag nyere og mer detaljert kunnskap for tiltak som kommunen skal opparbeide enn det som var tilgjengelig ved inngåelse av avtalen. Med bakgrunn i denne kunnskapen har det blitt utarbeidet en ny totalprognose for tiltak kommunen har forpliktet seg til gjennom utbyggingsavtalen.

Tabellen under viser en oversikt over opprinnelig estimat, ny totalprognose, samt kontantbidraget som utbygger skal betale. En forutsetning for kontantbidraget presentert under er full utbygging i tråd med områdeplanen og utbyggingsavtale. Totalprognosen som vises i tabellen, inkluderer ikke kostnader til oppgradering av vann og avløpssystem innenfor områdeplanen for Slemmestad.

I tabellen er opprinnelig estimat og kontantbidrag indeksregulert til 2023 kroner for å sikre et relevant grunnlag for sammenligning med ny totalprognose utarbeidet i 2023.

	v/ avtaletidspunkt (2018) [MNOK eks. mva.]	Regulert til 2023 kr**) [MNOK eks mva.]
Opprinnelig estimat	492	647
Ny totalprognose	-	1312
Kontantbidrag *)	177	233

*) Kontantbidrag satt til 1700 kr/ m² BRA bolig pr juni 2018. Antatt utbygging totalt: 104.346 m²

**) Indeksregulert etter SSBs byggekostnadsindeks for «vei i dagen». Kontantbidrag reguleres da til 2236 kr/m² BRA pr. desember 2023.

Den nye totalprognosen viser en dobling i forventede kostnader sammenlignet med opprinnelig estimat. Det er flere årsaker til økning i prognose. De viktigste årsakene er:

- Utfordrende grunnforhold
- Forurenset grunn
- Alunskifer
- Store terrenginngrep/ fjelluttak

Kommunens forpliktelser iht. utbyggingsavtalen er omfattende, og arbeidene vil foregå over lang tid. Med bakgrunn i dette har det totale omfanget blitt delt opp i flere mindre prosjekter. Det er forskjellig modenhetsgrad for de forskjellige prosjektene.

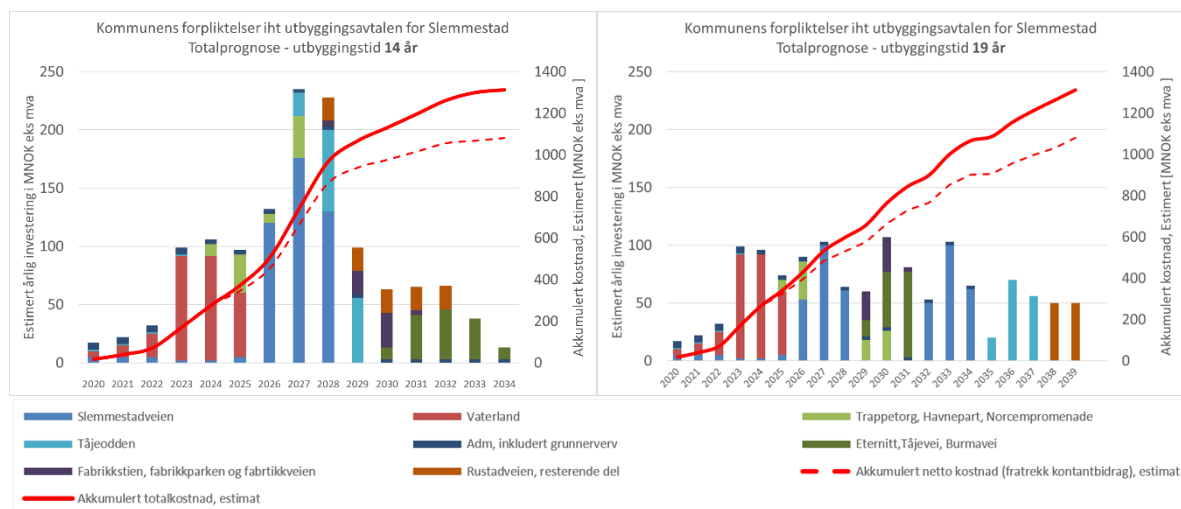
Det er fortsatt knyttet stor usikkerhet til totalprognosen presentert over, da flere av prosjektene ikke er påbegynt og det fortsatt ikke foreligger hverken detaljregulering eller prosjektering for disse. For prosjekter som ikke er påbegynt har prognosene blitt justert på bakgrunn av erfaring fra mer modne prosjekter.

Da ny totalprognose viser betydelig høyere kostnader enn først antatt, legges kostnadsprognosen frem til tross for at prognosen er usikker. Dette for å holde formannskapet orientert om kostnadskonsekvensen av de forpliktelser kommunen har påtatt seg gjennom utbyggingsavtalen. Kommunen har anledning til å legge opp

en plan som sikrer at kostnadene fordeles over tid, som igjen gjør at de årlige investeringene blir håndterbare.

Fremdrift – årlige investeringer

Under presenteres to scenarier for gjennomføring av kommunens tiltak. Scenariet til venstre illustrer full utbygging i løpet av en 14 års periode. Scenariet til høyre illustrerer full utbygging i løpet av en 19 års periode. Ved å bygge ut i et saktere tempo vil man kunne redusere de årlige investeringene og sikre en mer håndterbar økonomisk situasjon. Alle tall er eksklusive merverdiavgift og inkluderer ikke kostnader knyttet til vann og avløpsoppgraderinger i området.



Noen store og kostbare prosjekter er i avtalen, og av praktiske hensyn, forutsatt innfridd tidlig i utviklingen. Oppgradering av Slommestadveien og opparbeidelse av infrastruktur på Vaterland er eksempler på dette. En konsekvens av dette er at kommunen må investere store midler tidlig i utbyggingen og lenge før kontantbidrag betales inn av utbygger.

Forutsetninger for å kunne oppnå en jevnere investeringsprofil (utbygging over lengre tid) er at enkelte av de større prosjektene kan bygges ut i faser. For å kunne sikre dette må enten rekkefølgekravene i områdeplanen revideres, eller det må gis dispensasjoner som tilrettelegger for faset utbygging. Faseinndeling er spesielt relevant for Slommestadveien og for Kutangen/Tåjeodden da dette er de mest omfattende og kostbare enkeltprosjektene.

Opparbeidelse av ny infrastruktur på Vaterland er også et omfattende prosjekt. Her er arbeidene startet opp og vil gjennomføres som planlagt.

Andre usikkerhetsmomenter momenter som kan påvirke kostnadsbildet

Behov for endringer i gjeldende områdeplan

Det har snart gått sju år siden områdeplanen for Slemmestad sentrum ble vedtatt, og seks år siden utbyggingsavtalen ble inngått. Med tiden ser man at behovet for løsninger innenfor områdeplanen endres. Dette gjelder både innenfor utbyggingsområdene og den offentlige infrastrukturen. Noen endrete behov ble synlige når man begynte å prosjektere løsninger. I andre tilfeller er det senere detaljreguleringer som har påvirket den offentlige infrastrukturen i områdeplanen. Dessuten endres hensynene som skal ivaretas ved en utbygging med tiden. For eksempel har bærekraft, herunder klima og miljø blitt et tema som ikke var like aktuelt når planen ble vedtatt.

Slemmestadveien og Rustadveien er eksempler på infrastruktur som man ser har behov for andre løsninger og som man må se nærmere på i reguleringsarbeid. De nye løsningene som blir regulert kan påvirke kostnadsbildet.

Slemmestadveien kan ikke bygges i henhold til gjeldende plan, blant annet ut fra et bærekraftsperspektiv. Både dimensjonering, store terrenginngrep og utfordringer knyttet til påkobling av Rustadveien er utfordringer som må sees på, slik at man får en mer bærekraftig og god løsning med tanke på miljømessig og økonomisk bærekraft. Det utarbeides nå en ny mulig løsning for Slemmestadveien, som vil påvirke konkrete løsninger.

Opparbeidelse av Rustadveien inngår som en av kommunens forpliktelser i områdeplanen. Rustadveien er ikke regulert i områdeplanen, men det ligger rekkefølgekrav til opparbeidelse av veien før videre utbygging utover 700 boliger innenfor detaljregulering av Rortunet og områdeplanens avgrensning for å sikre kravet til kollektivframkommelighet i Spikkestadkorridoren. I områdeplanen er det lagt opp til bussframkommelighet fram til Heggedal stasjon for å svare ut dette kravet. I arbeidet med å finne en nedskalert og mer bærekraftig løsning for Slemmestadveien, må det sees på en annen løsning for Rustadveien. En opparbeidning av Rustadveien som tilrettelegger for bussframkommelighet med de krav som gjelder i forhold til stigning og kurvatur med videre, vil medføre enorme terrenginngrep. Disse inngrepene vil ikke stå i forhold til nytten ved å åpne for en bussforbindelse mellom Heggedal og Slemmestad, og vil ikke bidra til at vi finner bærekraftige og gode løsninger for kollektivtrafikken.

Tåjeodden er et annet infrastrukturtiltak som er under detaljregulering og som man ser vil ha betydelige kostnader. Tåjeodden er regulert til offentlig friområde og skal opparbeides for friluftaktiviteter, rekreasjon og bading mv i forbindelse med utbyggingen av Slemmestad. I forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering for Tåjeodden har det framkommet større utfordringer knyttet til utfyllingen enn det man var kjent med da områdeplanen ble utarbeidet og kommunen forpliktet seg til opparbeidelsen. Dagens utfylling av Tåjeodden er ustabil, og det er behov for en motfylling i sjø. Kommunedirektøren ser på muligheten for å faseutbygge friområdet,

men nøyaktig hvordan det skal gjøres må behandles i egen sak når detaljreguleringen er ferdig.

I tillegg vil kommende detaljreguleringer av flere av områdene åpne for endringer og justeringer av områdeplanen og løsninger for infrastrukturen og kostnader knyttet til denne. Blant annet ønsker Slemmestad brygge å se på en redusert løsning for Vaterlandsveien slik at dagens bebyggelse som ligger langs Vaterlandsveien (det såkalte L-kvartalet) kan beholdes og gjenbrukes til nye formål. Dette kan føre til mindre terrenginngrep samt noen besparelser for kommunen i byggingen av Vaterlandsveien. I en slik detaljregulering som også vil omfatte Fabrikktomta/deler av Fabrikktomta (BKB5, evt. også BKB6) med tilhørende arealer, må det også sees på løsninger for Burmaveien som opprinnelig var tenkt som en gjennomgående offentlig vei. Denne er nå sperret ved Norcems anlegg, og har ikke lenger samme funksjon som i opprinnelig planforslag. I en detaljregulering av Fabrikktomta må det sees på trafikk løsninger på nytt, og det må vurderes om det er mer hensiktsmessig at veien reguleres til privat. Tilsvarende vil det måtte sees på detaljering og eventuelt andre og bedre løsninger av infrastrukturen som ligger i områdeplanen for å sikre adkomst til de ulike delene av utbyggingsområdet i Slemmestad. Når utbygger skal finne løsninger knyttet til konkrete utbyggingsforslag, kan det omfatte enklere, rimeligere og mer miljøvennlige løsninger.

Bygging av fylkeskommunal infrastruktur – forholdet til Akershus fylkeskommune

En utfordring knyttet til utbyggingen av infrastrukturen i Slemmestad er at flere av veiene er fylkeskommunale. Når kommunen bygger kommunal infrastruktur er utgangspunktet at kommunen ikke blir belastet moms for opparbeidelsen. Ved bygging av fylkeskommunal vei, blir imidlertid kommunen belastet moms, selv om fylkeskommunen ikke hadde blitt det, om de var byggherre.

Kommunen har vært i dialog med Viken fylkeskommune om dette. Akershus fylkeskommune (tidl. Viken) er ikke selv interessert i være byggherre for den fylkeskommunale infrastrukturen. De har heller ikke vært positive til å bidra økonomisk til den fylkeskommunale infrastrukturen.

De har i tillegg fattet et prinsippvedtak som innebærer at Viken ikke åpner opp for å inngå en såkalt justeringsavtale med kommunen når vi opparbeider infrastrukturen. Dette selv om merverdiavgiftslovgivningen åpner opp for en slik løsning. Hvis Akershus hadde gått med på å inngå justeringsavtale med Asker, hadde kommunen fått tilbake den påløpte merverdiavgiften på ti år. En slik avtale hadde således minsket totalkostnadene for Asker kommune betraktelig.

Mulige kostnadsbesparelser

Med bakgrunn i de økte kostnadene knyttet til kommunens forpliktelser har det blitt gjort en gjennomgang for å identifisere mulige kostnadsbesparelser. Disse er listet under.

PROSJEKT	Mulig Besparelse MNOK eks mva	Kommentar
Slemmestadveien	100	<u>Fylkesvei*</u>) Det ligger potensiale for betydelige besparelser dersom Akershus fylkeskommune kan akseptere at det ikke bygges kollektivfelt. Det ligger også potensiell besparelse i å redusere omfang av fortau på vestsiden av veien.
Rustadveien, resterende del	100	<u>Fylkesvei*</u>) Oppgradering av Rustadveien for buss innebærer stor risiko og det er stor usikkerhet knyttet til om det teknisk lar seg gjennomføre. Det etableres ny hurtigbåtkai for el. ferge i Slemmestad. Det er naturlig å jobbe for å utvide fergetilbudet heller enn å legge til rette for buss til heggedalstasjon for videre korrespondanse med tog. En ev. beslutning om å gå bort fra Rustadveien som busstrasé vil kunne føre til en betydelig besparelse.
Trappetorg, havnepark, Norcempromenade	15	Noe reduksjon i areal for havneparken. Minimal møblering og beplantning og bruk av rimelig dekke for Norcempromenade
Tåjeodden	75	Tilrettelegger <u>ikke</u> selve odden for rekreasjon, men sperrer denne av. Som resultat av dette unngår man motfylling i sjø
Burmaveien	40	Endrede forutsetninger i plan tilsier at veien kan beholdes som privat adkomstvei til Heidelberg sitt anlegg. Besparelsen realiseres dersom etablering/oppgradering av veien utgår i sin helhet.
Fabrikkstien, Fabrikparken og Fabrtikkveien	20	Fabrikparken blir kun en gresslette og en gruset sti. Legges ikke opp til beplantning, møblering el.l
TOTAL MULIG BESPARELSE	350	Det er knyttet stor usikkerhet til de mulige besparelsene da disse i stor grad innebærer planfaglig aksept eller aksept fra Akershus fylkeskommune.

Før det besluttes å gå videre med kostnadsbesparende tiltak som listet over må hvert tiltak vurderes opp mot:

- Forpliktelser i utbyggingsavtalen
- Planfaglige forhold
- Akershus fylkeskommunes aksept (gjelder fylkesveiene)

Finansieringsstatus

Under presenteres gjeldene finansierings status basert på estimert totalkostnad, midler avsatt i Handlingsprogram og estimat på kontantbidrag fra utbygger. Det er knyttet betydelig usikkerhet til estimat både for totalkostnaden og estimat for kostnadsreduserende tiltak. Tabellen under vises for å illustrere et mulig utfallsrom når det gjelder behov for tilleggsbevilgninger.

	MNOK eks mva
Estimert totalkostnad	1312
Budsjettet i HP 2024, totalt ^{*)}	716
Kontantbidrag	233
Nødvendig tilleggsbevilgning uten kostnadsreduserende tiltak	363
Estimat kostnadsreduserende tiltak	350
Nødvendig tilleggsbevilgning med alle kostnadsreduserende tiltak	13

Vann og avløps oppgraderinger i området

Totalprognose for oppgradering av vann og avløp innenfor områdeplanen for Slemmestad er beregnet til 233 millioner kroner. Oppgraderingene er ikke knyttet til utbygging innenfor områdeplanen alene. Totalprognosen inkluderer blant annet ny avløpspumpestasjon som er en del av ny systemløsning for avløp. Investeringene inngår i selvkostområdet.

4. Kommunedirektørens vurdering

Kommunen har i utbyggingsavtalen for Slemmestad sentrum tatt på seg å opparbeide mesteparten av den offentlige infrastrukturen som omfattes av områdeplan for Slemmestad. Modellen innebærer at kommunen er byggherre og anleggsbidraget fra privat utbygger gis i form for et kontantbidrag. Bidraget er ment å dekke sin andel til nødvendig infrastruktur for å få nødvendige byggetillatelse for sitt prosjekt. Fordelen med en slik løsning er at kommunen selv har kontroll over den offentlige infrastrukturen som opparbeides, herunder kvalitet, løsninger mv. Samtidig er det kommunen som har risikoen knyttet til økte kostnader ved opparbeidelsen.

Kommunedirektøren ser at prognosen for den offentlige infrastrukturen som skal opparbeides har økt betraktelig. Det er viktig at kommunen i et slikt tilfelle som dette er proaktivt og kostnadsbevisst. Samtidig er det viktig å huske at kostnadsberegningene og hvor stor andel av denne kommunen som skal dekke kan endres over tid. Kostnadsberegningene kan også i fremtiden øke som følge av for eksempel krevende grunnforhold eller minske, for eksempel som følge av endrete løsninger. Den økonomiske belastningen på kommunebudsjettet vil også påvirkes av muligheten for å opparbeide den kommunale infrastrukturen over en lengre tidsperiode.

Forholdet til utbyggingsavtalen

Sett opp mot utbyggingsavtalen er det spesielt tre ting som kommunen vurderer at man må fokusere på utfra et økonomisk perspektiv.

For det første må kommunen være kostnadsbevisst og konstant vurdere hvilke tiltak som er nødvendige og hvordan man kan foreta kostnadsbesparelser. Hvis det er nødvendig, kan det være behov for å justere på kvalitet. I tillegg må kommunen som byggherre prøve å fordele investeringskostnadene over tid, slik at det ikke belaster kommuneøkonomien mer enn nødvendig på kort sikt. Dette må gjøres innenfor rammene av utbyggingsavtalen, og løsningene må samtidig være bærekraftige og får ikke forringe den tiltenkte kvaliteten i Slemmestad sentrum hvor folk skal leve sine liv i lang tid fremover. For det tredje må kommunen ikke påta seg ytterligere ansvar for tiltak som følger av senere detaljreguleringer og som ikke er en del av utbyggingsavtalen. Utbygger må derfor selv forvente å bekoste/opparbeide nye rekkefølgekrav som kommunen ikke har påtatt seg å opparbeide i utbyggingsavtalen. Som tidligere påpekt i saken endres behovene over konkrete løsninger som skal opparbeides i Slemmestad over tid. Dette gjelder både fra kommunens og utbyggers ståsted. Begge parter har frem til nå sett behov for å foreta endringer, og omregulere en del tiltak som ble regulert i områdeplanen. Hvordan de nye løsningene skal se ut, må vurderes konkret i plan. Dessuten må kommunen kontinuerlig vurdere hvordan slike planendringer påvirker kommunens forpliktelser etter utbyggingsavtalen.

Andre viktige forhold

Det er ikke utelukkende utbyggingsavtalen som vil påvirke kommunens totale økonomiske belastning i Slemmestad. Hvor stor andel kommunen skal dekke av totalkostnadene kan også påvirkes bl.a. av medfinansiering fra andre eksterne, som for eksempel Akershus fylkeskommune og andre nærliggende utbyggingsområder. Muligheten for å inngå en såkalt justeringsavtale (momsavtale) med Akershus fylkeskommune er også av stor betydning for den økonomiske totalbelastningen for kommunen. Kommunedirektøren mener at fylkeskommunen bør ta større ansvar for den fylkeskommunale infrastrukturen, og dialogen med fylkeskommunen vedrørende dette bør intensiveres.

For å fokusere arbeidet med kostnadsbesparelser i Slemmestad foreslår kommunedirektøren en overordnet strategi for videre arbeid. Følgende hovedpunkter foreslås i den overordnede strategien:

- Kommunen skal kontinuerlig vurdere muligheten for kostnadsreduserende tiltak på den offentlige infrastrukturen, innenfor rammen av utbyggingsavtalen og uten at det fører til en generelt dårligere kvalitet for kystbyen Slemmestad.
- Kommunen skal vurdere en faset utbygging av infrastrukturtiltak, innenfor rammen av utbyggingsavtalen og uten at det fører til en generelt dårligere kvalitet for kystbyen Slemmestad.

- Kommunedirektøren skal sørge for at alle nye utbyggingsområder som bidrar til merbelastning av den offentlige infrastrukturen i områdeplanen, og hvor det er juridisk grunnlag for å legge inn rekkefølgekrav knyttet til sikring av opparbeidelse av denne infrastrukturen, får et slikt rekkefølgekrav lagt inn i planen.
- Kommunen skal gå i forhandling om utbyggingsavtaler for alle områder hvor slikt rekkefølgekrav som følger av punktet ovenfor er omfattet. Forhandlinger bør skje parallelt med planarbeidet og vedtas samtidig med reguleringsplanen.
- Kommunen skal ikke bekoste større infrastrukturtiltak enn det som er avtalt i utbyggingsavtalen fra 2018. Rekkefølgekrav som følger av andre reguleringsplaner enn områdeplanen for Slemmestad sentrum, og som kommunen ikke har bundet seg til å opparbeide i utbyggingsavtalen, må utbygger selv forvente å bekoste/opparbeide for å løse rekkefølgekravet.
- Kommunen skal gå i dialog med Akershus fylkeskommune angående delfinansiering av fylkeskommunal infrastruktur som kommunen opparbeider.
- Kommunen arbeider for å få Akershus fylkeskommune til å inngå justeringsavtale med Asker kommune, slik at kommunen får tilbakeført påløpt mva. ved opparbeidelse av fylkeskommunal infrastruktur i området.

5. Konklusjon

Kommunedirektøren ber om at formannskapet tar informasjonen i denne saken til orientering, og vedtar overordnet strategi for videre arbeid med infrastrukturkostnader i Slemmestad.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Utbyggingsavtale – Slemmestad sentrum
Tabell Totalprognose eks mva.



Saksprotokoll

Arivsak
20/00014

Saksbehandler
Grete Sørgaard Høeg

Behandlet av
1 Formannskapet

Møtedato **Saksnr.**
27.02.2024 26/24

Orientering om totalprognose for infrastruktur i henhold til utbyggingsavtale Slemmestad

Formannskapet har behandlet saken i møte 27.02.2024 sak 26/24

Behandling

Monica V. Bratlie (H) ba om å bli fritatt fra å delta i behandlingen av saken av personlige grunner, jf. kommuneloven § 11-11. Dette ble enstemmig innvilget, og Turid Lohne Velund (H) tok sete.

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende alternative forslag til innstillingens punkt 1:

Formannskapet støtter kommunedirektørens redegjørelse og forslag til overordnet strategi for håndtering av kostnader og bidrag til infrastrukturen i Slemmestad.

Matt fremmet også forslag til følgende alternativ til innstillingens punkt 2, annet punktum:

Ved større planendringer eller endringer av større tiltak som kan ha påvirkning for kommunens forpliktelser og økonomi etter utbyggingsavtalen fremmes dette for formannskapet. Formannskapet skal holdes løpende orientert.

Marianne Riis Rasmussen (A) fremmet følgende forslag til nytt punkt 3:

- *Det videre arbeidet med Rustadveien tas ut, det innledes dialog med fylkeskommunen om å etablere matebuss fra Heggedal til båten i Vollen via Vollenveien.*

- *Det innledes dialog med Akershus fylkeskommune om at kollektivfeltet tas ut av områdeplanen.*

Innstillingens punkter 1 og 2 ble satt opp mot Matts alternative forslag. Matts forslag fikk 1 stemme (MDG), og falt.

Riis Rasmussens forslag, første kulepunkt, fikk 4 stemmer (A,MDG,SV), og falt.

Riis Rasmussens forslag, andre kulepunkt, fikk 3 stemmer (A,SV), og falt.

Riis Rasmussen fremmet følgende forslag til oversendelse:

Tåjeodden søkes opprettholdt som rekreasjonsområde, motfylling i sjø etableres dersom dette er nødvendig for å etablere et helhetlig område.

Oversendelsesforslaget fikk 3 stemmer (A,SV), og falt.

Vedtak

1. Kommunedirektørens forslag til overordnet strategi for håndtering av kostnader og bidrag til infrastrukturen i Slemmestad vedtas.
2. Kommunedirektøren følger opp program for kostnadsreducerende tiltak for etablering av offentlig infrastruktur ifm. Slemmestadutbyggingen. Formannskapet skal holdes orientert ved større planendringer eller endringer av større tiltak som kan ha påvirkning for kommunens forpliktelser og økonomi etter utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtale for Slemmestad sentrum – områdeplan

1. AVTALENS PARTER

På den ene side som grunneiere:

- Slemmestad Utvikling AS, org.nr. 918 952 047
- Tåje Utvikling AS, org. nr 918 952 055
- Norcem AS, org.nr. 934 949 145
- Slemmestad brygge AS, org. nr. 981 712 870
- Røyken kommune, org. nr. 938 709 866

(heretter kalt Utbygger)

og

Røyken kommune (heretter kalt Kommunen) org.nr. 938 709 866

er det inngått følgende utbyggingsavtale vedrørende utvikling av Slemmestad sentrum (heretter kalt Avtalen).

2. NÆRMERE OM PARTSFORHOLDET

Slemmestad Utvikling AS, Tåje Utvikling AS og Slemmestad Brygge AS er i en fusjonsprosess. Selskapene har videre en intensjon om å inngå avtale med Norcem AS om kjøp av deres utbyggingsområder innenfor områdeplanen. Resultatet av disse prosessene er sannsynligvis at det i all hovedsak vil bli en aktør som forestår utbyggingen innenfor områdeplanen.

Den nye aktøren vil ha de rettigheter og plikter som tilkommer de avtalepartene som er benevnt i denne Avtalen etter at fusjonen/oppkjøpene er gjennomført. Partene er enige om at Norcem AS kan fortsette sin industrielle virksomhet i Slemmestad i minst samme omfang som før, innenfor de arealrammene som følger av vedtatt områdeplan eller på andre tilsvarende områder som Norcem AS kan akseptere.

3. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder for området vist i vedlegg 2 (plankart). Følgende eiendommer omfattes av Avtalen:

Gnr/Bnr: 38/572, 38/574, 38/479, 38/480, 38/528, 38/573, 38/434, 38/449, 38/464, 38/491, 38/492, 38/542, 38/543, 38/544, 38/545, 38/546, 38/554, 39/13, 40/1, 38/162, 38/567, 38/512, 38/575, 38/568 og 38/570.

Alle eiendommer ligger på Slemmestad i Røyken kommune.

Avtalen omhandler tiltak både innenfor og utenfor planområdet. Med tiltak utenfor planområdet menes Rustadveien, jf. områdeplanen § 7.1.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

4. FORMÅL MED AVTALEN

Formålet med Avtalen er å legge rammer for sentrumsutvikling i Slemmestad.

Avtalen gjelder gjennomføring av områdeplan for Slemmestad, vedtatt av kommunestyret i Røyken 14.09.2017, med planid 20150330.

Avtalen regulerer partenes rettigheter og forpliktelser i forbindelse med opparbeidelse av offentlig infrastruktur, herunder teknisk og grønn infrastruktur som følger av rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen. Tiltakene er beskrevet i denne Avtalen, vedlagt usikkerhetsanalyse og i vedlagt områdeplan med bestemmelser og plankart.

I tillegg til å løse rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen har partene en felles intensjon om å jobbe for økt bruk av Oslofjorden som transportåre. Dette i tråd med kommuneplanens samfunnsdel kapittel 12.3, og områdeplanen for Slemmestad, som har lagt opp til reduksjon i biltrafikk. Partene skal jobbe for et bredere rutetilbud med hurtigbåt, med hyppigere avganger, slik at både besøkende og beboere i større grad tar i bruk hurtigbåt som transportmiddel.

5. HJEMMEL

Avtalen inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 kapittel 17, og forutsetningsvedtak om forutsetning om bruk av utbyggingsavtaler vedtatt av Røyken kommunestyre i sak 41/2012, datert 21.6.2012, jfr. plan- og bygningsloven § 17-2.

6. EIERFORHOLD

Det må fremlegges dokumentasjon fra Utbygger på rett til disponering av utbyggingsområdet, hvis Utbygger ikke har hjemmel til området. Slik dokumentasjon må fremlegges for tinglysning av Avtalen.

7. FORHOLDET

BYGGESAKSBEHANDLING/REGULERINGSSITUASJON/UTBYGGINGSAVTALE

Utbygger er innforstått med at Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i vedtatt områdeplan.

I tillegg er utbygger innforstått med at vedtatt områderegulering, senere vedtatte detaljreguleringsplaner og kommunale normer for vei, vann og avløp er styrende for gjennomføring av tiltak etter Utbyggingsavtalen.

Forhold omtalt i områdereguleringen med tilhørende bestemmelser gjelder selv om de ikke er gjentatt her.

Endringer i områdeplan og vedtakelse av detaljreguleringsplaner kan medføre endringer i Utbyggingsavtalen, jf. punkt 16 og 19.

8. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Avtalen skal løse rekkefølgebestemmelsene i områdeplan for Slemmestad, i henhold til vedlegg 1.

Rekkefølgebestemmelser som i henhold til vedlegg 7 ikke er regulert i Utbyggingsavtalen skal løses på annen måte. Oppfyllelse skal finne sted i henhold til gjeldende områderegulering og andre offentlige krav.

9. UTBYGGERS ANSVAR ETTER DENNE AVTALEN

9.1. Kostnader til og oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene

Rekkefølgebestemmelsene som omfattes av denne Avtalen er beskrevet i vedlegg 1 og kostnadsberegnet i vedlegg 5 og 6. Total kostnad er estimert til kr. 492 322 896 (P-85).

Utbygger oppfyller sine forpliktelser etter rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen ved å yte et kontantbidrag til Kommunen iht. pkt. 9.2 til 9.6, stille arealer til disposisjon iht. pkt. 9.7, opparbeide Interne anlegg iht. pkt. 9.8 og avstå nødvendig grunn til gjennomføring av fellestiltakene iht. pkt.11.

9.2. Kontantbidrag

Kontantbidraget skal dekke Utbyggers avtalte andel av Kommunens kostnader ved utbygging av fellestiltakene uten merverdiavgift.

Kontantbidraget ytes uten merverdiavgift under forutsetning av at Kommunen oppnår fradrag eller kompensasjon for merverdiavgiften på disse kostnadene, jfr. pkt. 13.

Kontantbidraget uten mva utgjør kr. 1700 per m² BRA bolig. Kontantbidraget inkluderer administrative og finansielle kostnader.

9.3 Beregning av kontantbidrag

Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetiltak beregnes ut fra kronebeløpet i pkt. 9.2 tredje ledd og maksimalt tillatt m² BRA bolig i igangsettingstillatelsen. Utbygger skal i alle tilfeller minimum betale et kontantbidrag tilsvarende 75 % av maksimal utnyttelse for det enkelte delfelt i henhold til områdeplanen når delfeltet er ferdig utviklet, det vil si ved siste søknad om igangsettingstillatelse innenfor et delfelt.

9.4. Utbyggingsvolum

Kontantbidraget er fremforhandlet med bakgrunn i det estimerte utbyggingsvolumet som følger av områdeplanen. Dersom utbyggingsvolumet økes utover 104 346 m² BRA bolig, skal det ytes tilsvarende kontantbidrag som beskrevet under punkt 9.2 og 9.3.

Dersom andre enn de som er parter i denne Avtalen inngår utbyggingsavtale og/eller det vedtas plan eller det tillates byggetiltak, innenfor områdeplanen for Slemmestad, skal Kommunen likebehandle disse med partene i denne Avtalen.

9.5 Regulering av kontantbidrag – byggekostnadsindeks

Kontantbidraget er fast per m² BRA bolig og kan kun justeres ved forfall etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen» med utgangspunkt i dato for Avtalens ikrafttredelse iht. pkt. 21.

9.6 Forfall og oppgjør

Igangsettingstillatelse skal gis på vilkår av at arbeid ikke kan påbegynnes før innbetaling av kontantbidrag har funnet sted, senest innen 10 virkedager fra igangsettingstillatelse er gitt.

Forpliktelsen faller ikke bort dersom igangsettingstillatelsen er gitt uten vilkår. Oppgjør skjer ved påkrav. Påkrav skal sendes til Utbygger straks igangsettingstillatelse er gitt av Kommunen.

Plikten til å betale kontantbidraget gjelder selv om bidragstiltakene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

9.7 Bruksrett – teknisk infrastruktur, riggplass, anleggstrafikk, omkjøringsveier mv. Utbygger plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer som Utbygger eier til disposisjon slik at Kommunen får gjennomført fellestiltakene på en rasjonell og kostnadseffektiv måte. Kommunen skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid, og Utbygger skal deretter beslutte hvilke arealer som kan stilles til disposisjon. Kommunen skal ta hensyn til eksisterende virksomhet og byggeaktivitet.

9.8. Interne anlegg

9.8.1. Opparbeidelse av Interne anlegg

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide anlegg innenfor det enkelte utbyggingsområde. Endelig avgrensning av de Interne anlegg vil fremgå av detaljreguleringsplan for det enkelte utbyggingsområdet. Det vil være nødvendig å inngå tilleggsavtaler i tilknytning til de enkelte reguleringsplaner.

Tilleggsavtalene skal omfatte tiltak innenfor hvert planområde og/eller andre tiltak som ikke omfattes av de definerte fellestiltakene i denne Avtalen, pkt. 10. Slike tiltak er i Avtalen definert som Interne anlegg, jfr. pkt. 9.8.

9.8.2 Kommunens overtakelse av Interne anlegg

Kommunen skal overta til full eiendom alle områder som er regulert offentlig i utbyggingsområdet unntatt interne gater på Vaterland, bryggetorget og kjørbart torg på Vaterland, som skal eies og driftes i privat regi til offentlig formål. Arealene avklares endelig i detaljreguleringsplan.

Arealene skal overtas vederlagsfritt og frie for heftelser av enhver art. Utbygger utarbeider overtakelseskart som viser hvilke arealer og anlegg som Kommunen skal eie og vedlikeholde. Overtagelseskart skal fremlegges og godkjennes av Kommunen ved søknad om første igangsettingstillatelse i delfeltene.

Arealene skal overtas med påstående anlegg og innretninger når de er opparbeidet til kommunal standard. De arealer som Kommunen skal overta/eie iht. til overtakelseskartet, skal være sammenføydd til ett bruksnummer før overtakelsen. Eventuell deling og/eller sammenføyning av arealer samt overskjøting, skal bekostes av Utbygger.

Dersom Kommunen overtar tekniske anlegg som går over eiendom som ikke skal overtas av Kommunen, skal Utbygger sikre Kommunen nødvendige rettigheter til ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at erklæringer om rettigheter blir tinglyst som heftelse på vedkommende eiendom, alt uten omkostninger for Kommunen. Kommunen besitter skjema til bruk for dette.

Utbygger skal besørg arealene etter dette punkt overskjøtet til Kommunen samtidig som Kommunen overtar tekniske anlegg. Tilsvarende gjelder mht. tinglysing av erklæringer.

Det enkelte tiltak skal være ferdigstilt iht. Utbyggingsavtalen uten vesentlige mangler for at overtakelse skal finne sted.

9.8.3. Merverdiavgift

Anskaffelse og bygging av slike Interne anlegg utgjør en kapitalvare etter merverdiavgiftsloven § 9-1 første ledd. Som følge av at Utbygger bekoster slike nødvendige Interne anlegg som utgjør teknisk infrastruktur, har Kommunen plikt til å inngå nødvendige justeringsavtaler som omhandlet i merverdiavgiftsloven § 9-3 med Utbygger for overføring av justeringsrett eller justeringsplikt på kapitalvarene.

Kommunen plikter å medvirke til at slik avtale blir inngått og signert innen oppgavefristen for den avgiftstermin hvor kapitalvaren er overdratt til Kommunen.

Justeringsretten som overføres Kommunen, skal under forutsetning av at Kommunen oppnår fradrag eller kompensasjon for merverdiavgiften på disse kostnadene, jfr. pkt 13, tilbakebetales til Utbygger årlig i hele justeringsperioden med fradrag eller påslag for dekning av Kommunens administrative kostnader.

For fellestiltak som skal opparbeides på Vaterland, og som utbygger selv ønsker å beholde, skal utbygger særskilt bekoste faktiske utgifter knyttet til mva, utover det kontantbidrag som følger av punkt 9.3.

9.9 Tilknytningsavgift for vann og avløp

Tilknytningsavgift for vann og avløp betales etter det til enhver tid gjeldende regelverk.

10. KOMMUNENS ANSVAR ETTER AVTALEN

10.1. Realiteter

Under angitte vilkår plikter Kommunen å besørge gjennomføring av fellesanleggene som er beskrevet i vedlegg 5, 6 og 7.

Kommunen har ansvar for nødvendig planlegging, prosjektering og gjennomføring av overnevnte tiltak. Kommunen kan velge å gjennomføre tiltakene i reguleringsbestemmelsene raskere enn områdeplanen og denne Avtalen krever, uten at det forplikter til raskere/annen innbetaling fra Utbygger.

Kommunen er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av fellestiltakene etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Tiltaket er regulert og reguleringsplanen er vedtatt av kommunestyret i Røyken kommune.
- Samtlige arealer tilknyttet tiltaket er overdratt til og overtatt av Kommunen.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra Utbygger og andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at Kommunen får gjennomført tiltaket på en rasjonell og kostnadseffektiv måte.
- Utbyggingsavtalen er tinglyst som en pengeheftelse på de eiendommer som omfattes av Avtalen.
- Det foreligger gjennomføringsavtale mellom kommunen og Statens Vegvesen vedrørende finansiering og opparbeidelse av Slemmestadveien og Rustadveien (ny arm).

Det enkelte tiltak skal etter dette ferdigstilles slik at igangsettingstillatelse kan gis for Vaterland innen 24 måneder. Kommunen har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Utbyggers forhold eller andre forhold Kommunen ikke har kontroll over på gjennomføringstidspunktet.

Kommunen står fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge fellestiltakene skal gjennomføres, dog slik at utbyggingen kan gjennomføres slik områdeplanen beskriver.

Standarden på fellestiltakene er beskrevet i områdeplanen med tilhørende planbeskrivelse og i vedlagte usikkerhetsanalyse. Alle kostnader referer til kostnadsoverslag nivå P-85. Dersom kostnadene på fellestiltakene overstiger P-85, har kommunen rett til å justere standarden på tiltakene tilsvarende, men slik at de fortsatt oppfyller områdeplanens krav.

Kommunen har rett og plikt til å omdisponere eventuelt overskytende kontantbidrag til å gjennomføre andre tiltak som er nødvendige for utviklingen av Slemmestad i henhold til områdeplanen.

11. GRUNNERVERV OG PLIKTER OVERFOR TREDJEPERSONER

Kommunen skal selv erverve nødvendig grunn og rettigheter for gjennomføring av fellestiltakene som følger av vedlegg 5, 6 og 7.

Utbygger skal avstå nødvendig grunn som de selv eier, til gjennomføring av fellestiltakene, unntatt arealer på Vaterland som skal eies og driftes i privat regi til offentlig formål.

Grunnen skal avstås vederlagsfritt. Kommunen kan tiltre grunnen etter behov ved utbygging av fellestiltakene.

Utbygger plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av Avtalen.

Fradelings- og overskjøtingskostnader dekkes av Kommunen som ny eier.

12. TINGLYSING

Avtalen skal tinglyses som en pengeheftelse på de eiendommer som Utbygger besitter innenfor virkeområdet etter punkt 3 i denne Avtalen. Alternativt kan Utbygger stille annen sikkerhet som Kommunen aksepterer. Utbygger forplikter seg til å forestå og bekoste tinglysning på sine eiendommer, herunder fremskaffe samtykke fra reell hjemmelshaver til den enkelte eiendom dersom Utbygger ikke er hjemmelshaver.

Tinglysning skal skje omgående etter av Avtalen er vedtatt og avtalepartene har signert denne.

Kommunen samtykker i at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån på den enkelte eiendom. Kommunen skal ha høyeste prioritet etter långiverne. Med långiverne menes långivere som har gitt lån knyttet til utvikling av de enkelte områdene som omfattes av denne avtalen.

Etter skriftlig krav fra Utbygger, plikter Kommunen å samtykke til at Avtalen kan slettes fra grunnbokbladet til en eiendom når følgende betingelse er oppfylt:

- Utbygger har innbetalt kontantbidraget i henhold til Avtalen punkt 9, knyttet til samtlige byggetiltak på eiendommen i henhold til områdeplanen og senere vedtatte detaljreguleringsplaner.

Etter skriftlig krav fra Utbygger forplikter Kommunen seg til å samtykke til endelig sletting av Avtalen fra grunnbokbladet til eiendommene som er omfattet av Avtalen, når Avtalen er oppfylt fra Utbyggers side eller når Avtalen i sin helhet er bortfalt, jfr. avtalen punkt 22.

Dersom Norcem velger å trekke seg fra denne avtalen etter pkt. 15 skal kommunen gi samtykke til sletting av heftelser på Norcem AS sine eiendommer.

13. MERVERDIAVGIFT

Dersom MVA reglene endres i løpet av Avtalens varighet med den konsekvens at fellesanleggene som er omfattet av denne avtalen, helt eller delvis blir MVA- pliktige skal kontantbidragene endres forholdsmessig fra samme tidspunkt som regelendringen trer i kraft.

14. REGLENE OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

I den utstrekning lov og forskrift om offentlige anskaffelser får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene i denne Avtalen, skal Utbygger anvende dette regelverket på samme måte som Kommunen er forpliktet til. Dersom Kommunen blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for Utbyggers brudd på anskaffelsesregelverket, skal Utbygger holde Kommunen skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist eller klagesak for ESA har Utbygger rett og plikt til å bistå Kommunen.

15. FORUTSETNINGER

Dersom det ikke innen rimelig tid inngås en avtale mellom Norcem AS, Slemmestad Brygge AS, Tåje Utvikling AS og Slemmestad Utvikling AS vedrørende de økonomiske rammene knyttet til flytting av bulkbilstasjonen skal Norcem ha rett til å trekke seg fra denne avtalen. Dersom dette skjer skal de øvrige avtaleparter gå i dialog med Kommunen for å finne en løsning på bortfall av kontantbidraget fra Norcem AS.

16. REFORHANDLINGER

Dersom de forutsetninger Avtalen hviler på skulle endres vesentlig som følge av forhold som partene ikke kan lastes for, kan hver av partene kreve Avtalen reforhandlet. Dersom det foretas vesentlige reguleringsendringer i vedtatt områdereguleringsplan eller fattes vedtak om ny reguleringsplan som endrer forutsetningene i områdeplanen, kan hver av partene kreve Avtalen reforhandlet.

17. TRANSPORT AV AVTALEN

Denne Avtalen kan ikke overdras til tredje part uten forutgående samtykke fra den annen part. En forutsetning for at Avtalen skal kunne transporteres er at ny part ubetinget tiltrer Avtalen og at det stilles betryggende sikkerhet iht. denne.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Kommunen kan ikke stille nye vilkår for samtykke.

Transport har befriende virkning for den aktuelle overdragende avtalepart.
Partene er innforstått med at Avtalen må transporteres fra Røyken kommune til Asker kommune 01.01.2020 som en konsekvens av kommunesammenslåingen mellom Asker, Hurum og Røyken kommuner.

18. MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter Avtalen, kan annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig til den annen part innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag, betales rente i henhold til forsinkelsesrenteloven. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir kommunen rett til å kreve erstatning for direkte økonomisk tap.

19. HEVING

Partene kan heve Avtalen ved vesentlig mislighold, herunder vesentlig forsinkelse i henhold til avtalt fremdriftsplan, vesentlig reguleringsmessige endringer som påvirker utnyttelsesgraden m.v.

Kommunen har rett til å heve Avtalen i sin helhet dersom en av avtalepartene blir insolvent.

20. TVISTER

Dersom det oppstår tvist om fortolkningen eller rettsvirkningen av Avtalen, skal denne søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke fører frem, skal tvisten søkes løst ved mekling. Mekler godkjent av Den Norske Advokatforening skal i så fall benyttes, eller annen godkjent mekler. Fører ikke mekling frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstoler etter alminnelige regler.

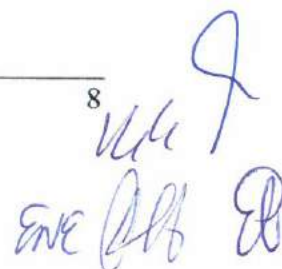
I tilfelle søksmål er Drammen tingrett verneting for partene i Avtalen. I tilfelle søksmål etter 01.01.2020 er Asker og Bærum tingrett verneting.

I tilfelle søksmål skal norsk rett legges til grunn.

21. IKRAFTTREDELSE

Avtalen er først bindende for Kommunen når kommunestyret har godkjent den og ordfører har signert.

Avtalen er først bindende for Utbygger når styret/eier har godkjent den og styreleder/eier har signert.



22. VARIGHET

Avtalen er gjeldende inntil felles offentlig infrastruktur som følger av denne Avtalen er opparbeidet i henhold til områdeplanen, og Utbygger har innbetalt kontantbidrag iht. Avtalen.

Partene skal uansett gjennomgå avtalen i felleskap og vurdere behov for endringer/justeringer 10 år etter at Avtalen er signert av samtlige parter.

23. KONTAKTOPPLYSNINGER

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til Avtalen skal være skriftlig. Meddelelser til utbygger sendes til:

Slemmestad Utvikling AS

Adresse:
Telefonnummer:
E-post adresse:

Tåje Utvikling AS

Adresse:
Telefonnummer:
E-post adresse:

Norcem AS

Adresse:
Telefonnummer:
E-post adresse:

Slemmestad brygge AS

Adresse:
Telefonnummer:
E-post adresse:

Meddelelser til kommunen sendes til:

Røyken kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefonnummer: 31 29 60 00
E-post adresse: postmottak@royken.kommune.no

24. AVTALE EKSEMPLARER

Denne Avtalen er undertegnet i 6 (seks) eksemplarer, ett til hver av partene og ett til tinglysing.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'J' and 'ENE'.

25. VEDLEGG

1. Områdeplan – planbestemmelser
2. Områdeplan - plankart
3. Kart med avgrensning av eiendommer som omfattes av avtalen
4. Erklæring som skal tinglyses som pengeheftelse på eiendommene
5. Usikkerhetsanalyse – fellestiltak datert 15.11.2017
6. Tillegg til usikkerhetsanalysen
7. Oversikt over oppfylte rekkefølgebestemmelser
8. Firmaattest (ikke eldre enn seks måneder)

26. SIGNATUR

Dato/Sted:

Oslo 18/6-18

.....
For Slemmestad Utvikling AS

.....
gjentas med blokkbokstaver

Dato/Sted:

Oslo 18/6-18

.....
For Tåje Utvikling AS

.....
gjentas med blokkbokstaver

Dato/Sted:

Reppaker 18.06.2018

.....
For Norcem AS

.....
gjentas med blokkbokstaver

Dato/Sted:

Slemmestad 15/6-18

.....
For Slemmestad brygge AS

.....
gjentas med blokkbokstaver

Dato/Sted:

RØYKEN KOMMUNE 24/8-18

.....
For Røyken kommune
Ordfører

.....
gjentas med blokkbokstaver

Saksnr.: 15/347
Planid: 20150330
Vedtatt i kommunestyret 14.09.2017

Revidert 28.09.2017 i tråd med kommunestyrets vedtak 14.09.2017
Revidert 31.01.2018 i tråd med kommunestyrets vedtak 30.01.2018



RØYKEN
kommune

Vedlegg 1

Grønn, nær
og levende



Planbestemmelser til områderegulering for Slemmestad

Gnr. 38 bnr. 162 mfl.



PLANBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR SLEMMESTAD

Planbestemmelsene er utfyllende i forhold til kommuneplanens bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter. Om ikke annet er spesifikt angitt, gjelder kommuneplanens og andre overordnede planers bestemmelser for hele området.

§ 1 Hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for en bærekraftig og miljøvennlig utvikling i Slemmestad, med fremtidsrettet bolig- og næringsutvikling, og bomiljøer med høy kvalitet. Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planområdet, skal det legges vekt på løsninger som er preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Overvann skal utnyttes som en ressurs, og utformes med høy arkitektonisk kvalitet.

Planen skal legge til rette for at fremtidens innbyggere og besøkende skal velge andre transportmidler enn bil. Dette skal skje gjennom bedret fremkommelighet og tilgjengelighet for kollektivtrafikk, minimumskrav til sykkelparkering og maksimumskrav til bilparkering i sentrumsområdene, samt tilrettelegging for gode og trygge gang- og sykkelforbindelser.

Slemmestads historie, karakter og identitet som industristed ønskes videreført og integrert i fremtidens bystruktur.

Planen skal bidra til at stedet øker sin attraktivitet og styrker sitt omdømme. Planen skal tilrettelegge for at områdets funksjonalitet knyttet til handel, næring, kunnskap, kultur og opplevelser styrkes. Slemmestads sentrumskerne skal ha et pulserende, levende og mangfoldig liv som gir økt trivsel og livskvalitet for alle brukere.

Beboere skal være sikret tilstrekkelig lys og luft samt kvalitativt gode utendørsområder som er egnet for rekreativt opphold. Det er et mål å oppnå et levende bymiljø hvor 1. etasje i størst mulig omfang benyttes til fellesfunksjoner som butikker, kaféer, utstillinger, verksted, felleslokaler eller annen virksomhet som skaper aktivitet og mulighet for samhandling og møter mellom mennesker.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- boligbebyggelse (B)
- kombinert bebyggelse og anlegg (BKB)
- offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- næringsbebyggelse (BN)
- bygg for religionsutøvelse (BR)
- bensinstasjon (BV)
- småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)
- bebyggelses- og anleggsformål kombinert med samferdselsformål (o_BAA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg (o_SKV og f_SKV)
- fortau (o_SF)
- gangveg/gangareal (o_SGG)
- gang- og sykkelveg (o_SGS)
- sykkelfelt (o_SS)
- trasé for kollektivtransport (o_SKT)
- kollektivholdeplass (o_SKH)
- torg (o_ST)

- annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- annen veggrunn – teknisk (o_SVT)
- kai (SK)
- kombinerte samferdselsanlegg (o_SKF)

Grønnstruktur

- friområde (o_GF)
- naturområde (GN og o_GN)
- turvei (o_GT)
- turdrag (o_GTD)
- park (o_GP)
- grønnstruktur kombinert med vassdrag (o_GAA)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- farled (o_VF)
- småbåthavn (o_VS)
- friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)
- kombinerte formål i sjø og vassdrag (o_VKA)

Hensynssoner

- flomfare (H320)
- bevaring naturmiljø (H560)
- bevaring kulturmiljø (H570)
- båndlegging etter naturmangfoldloven (H720)
- båndlegging etter kulturminneloven (H730)
- videreføring av gjeldende reguleringsplan (H910)

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (pbl. § 12-7)

§ 3 Plankrav

§ 3.1 Krav om detaljregulering (pbl. § 12-7 nr. 11)

Bygge- og anleggstiltak kan ikke skje før området inngår i en godkjent detaljregulering. Det samme gjelder fradeling av eiendom som er større enn 2 000 m².

Tiltak i områder avsatt til friområde eller park kan ikke skje før området inngår i en godkjent detaljregulering.

Tiltak for samferdselsanlegg som omfattes av områdene o_SKV6, 9 og 12-18, o_SKF1-4, o_SGG, og o_ST1 og 2 kan ikke skje før området inngår i en godkjent detaljregulering.

§ 3.2 Unntak fra plankrav

Det kan gis tillatelse til midlertidige tiltak eller ombygging og/eller bruksendring av eksisterende bygg uten krav om egen detaljregulering, så fremt disse tiltakene ikke er i motstrid med denne planens hensikt.

Innenfor gnr. 39 bnr. 10 tillates det oppført inntil fire boenheter med én sekundærleilighet per boenhet og tilhørende garasjer uten krav til detaljregulering, forutsatt at tiltaket er i tråd med bestemmelsene for boligkategori B1a i kommuneplanen for Røyken 2015-2027.

Innenfor B7, B9 og B11-B13 er tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter mindre enn 2 000 m² unntatt fra krav om detaljregulering dersom tiltaket er i tråd med bestemmelsene for boligkategori B1a i kommuneplanen for Røyken 2015-2027. Unntaket gjelder bare dersom én og én tomt bygges ut.

§ 3.3 Krav til felles planlegging

Det stilles krav til felles regulering for enkelte delområder. For alle byggeområder gjelder at omkringliggende veianlegg, og del av annet veianlegg som skal sikre kjøreadkomst fra overordnet veinett og frem til området, skal inkluderes, såfremt dette ikke allerede er ferdig regulert i denne planen, jf. § 45 eller i annen ny detaljregulering.

Det er krav om felles regulering av områdene nevnt under. For de områdene som faller inn under flere kulepunkter, skal området inntas såfremt det ikke allerede er blitt regulert i en annen ny detaljregulering:

- B4 og o_GTD5 og 6
- B5, og o_GTD3-6
- B6, o_SKV14, o_SF14 og o_GTD5 og 6
- B10 og o_GTD1, 2 og 7
- BKB1_1-4, BKB10-12, o_BAA1 og 2, o_SKV6, o_SF5_23, o_SF6_1-5, 11 og 12, o_SGS6_1, o_SS5_23, o_SKF1, 3 og 4, o_SKF2_1, o_SKH6, o_ST1 og 2, o_SVG5_24, o_GAA1-3, o_GP1 og 2, o_GN3 og VFV1
- BKB3, o_SKV12 og o_SF1_1-4
- BKB4, BN1, o_SKV15, o_SGG, SK, o_GT1 og o_VF
- BKB5 og 6, o_SKV12, o_SF12_1-4, o_SGS6_2 og o_GP3 og 4. I planen skal lokalisering av barnehage og innfartsparkering avklares.
- BN3_1-2 og o_SKV16
- BBS, o_GF1 og 2, o_GT3, o_VFV2 og o_VS
- o_SKF1, o_SKF2_2, o_SKF4, o_VAA og o_VFV1. Det skal samtidig vurderes om o_VF også skal innlemmes i samme regulering. I planen skal disponering av havnebassenget, rutebåtens anløpssted og lokalisering av gjestebåthavn avklares.
- o_SKV13, o_SF13, o_SGS13, o_SVG13_1-3, o_GN2 og øvrig uregulert del av Rustadveien. I planen skal det sikres gangveiforbindelse fra Nilsemarka til o_GN2. Adkomst for gnr. 38 bnr. 372 skal også avklares i planen.

Dersom B7 skal detaljreguleres, skal reguleringen også omfatte o_GTD3 og 4.

Dersom B8 og 9 skal detaljreguleres, skal reguleringen også omfatte o_GTD1-4.

Dersom BKB7 skal detaljreguleres, skal reguleringen også omfatte o_SKF2_1 og 2.

§ 4 Utbyggingsrekkefølge

Byggeområdene BKB1_1-4, BKB2_1 og 2, BKB4, BKB5_2 og BN1 skal bygges ut først. Deretter skal bebyggelsen innenfor områdene BKB3-6 og 9 bygges ut. Etter dette kan øvrige byggeområder utbygges.

Områdene B6 og BN2-8 kan bygges ut uavhengig av utbyggingsrekkefølgen over.

Allerede fradelte tomter innenfor områdene B7-9 og 11-13 kan også bygges ut uavhengig av utbyggingsrekkefølgen over, forutsatt at kravene i § 3.2 tredje avsnitt er oppfylt.

§ 5 Før detaljregulering

Før de enkelte områdene kan detaljreguleres, skal det være utarbeidet en overordnet plan for hovedledningsnett for vann og avløp og plassering av pumpestasjon i planområdet.

Før detaljregulering av områdene BKB1-8 og BN1-3, skal det i tillegg utarbeides en felles avfallsplan jf. § 15.

§ 6 Før rammetillatelse

§ 6.1 Generelt

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak, skal:

- alle arealer som blir berørt innenfor planområdet være sikret rett til erverv/bruk
- teknisk plan for tiltak på fylkesveg være godkjent av Statens vegvesen

§ 6.2 BKB1-8

Før det kan gis rammetillatelse til BKB1-8, skal det være utarbeidet en plan for etablering og tilkobling til lokal energiforsyningsentral. For BKB7 gjelder kravet bare dersom området blir detaljregulert.

Før det kan gis rammetillatelse til BKB1_1, skal det avklares at stenging av en del av eksisterende Vaterlandsveien mot sjøen ikke hindrer adkomst til eksisterende boliger eller virksomhet.

§ 6.3 H570

Før det kan gis rammetillatelse til fasadeendringer, tilbygg og nybygg på bygninger markert til bevaring i plankartet, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Søknad om tilbakeføring og andre tiltak som kan endre miljøets karakter skal også sendes til uttalelse før vedtak fattes.

§ 7 Før igangsettingstillatelse

§ 7.1 Generelt for alle bygge- og anleggstiltak

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal:

- plan for bygge- og anleggsfasen foreligge
- plan for beskyttelse av eksisterende vegetasjon og markflate foreligge
- nødvendige beskyttelsestiltak mot støy og avgasser være etablert
- va-rammeplan jf. § 14 foreligge
- o_SKV1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SGS5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SS1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_STK1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKH1 og o_SKH3_1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVT1, 3 og 4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

Kravene gjelder bare dersom områdene blir detaljregulert.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til flere enn 700 boliger samlet innenfor planområdet til denne planen og detaljregulering for Rortunet, skal i tillegg o_SKV13 og resterende del av Rustadveien være detaljregulert og opparbeidet for nødvendig fremkommelighet for buss frem til Heggedal stasjon.

§ 7.2 B2 og 3

Før det kan gis igangsettingstillatelse til B2 og 3, skal:

- o_SKV16 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF16 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

Kravene gjelder bare dersom områdene blir detaljregulert.

§ 7.3 B4

Før det kan gis igangsettingstillatelse til B4, skal:

- o_SKV5 og 8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF5_11-12, 21-22 og o_SF8_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

- o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SS5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKH5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GTD5 og 6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

§ 7.4 B5

Før det kan gis igangsettingstillatelse til B5, skal:

- o_SKV9 og 11 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GTD3-6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

§ 7.5 B6

Før det kan gis igangsettingstillatelse for B6, skal:

- o_SKV5, 8 og 14 være opparbeidet eller sikret
- o_SF5_11-12, 21-22, o_SF8_1-2 og o_SF14 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SS5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKH5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GTD5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

§ 7.6 B7-9

Før det kan gis igangsettingstillatelse til B7-9, skal:

- o_SKV9 og 11 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret
- o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GTD1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

Kravene gjelder bare dersom områdene blir detaljregulert.

§ 7.7 B10

Før det kan gis igangsettingstillatelse til B10, skal:

- o_SKV9 og 11 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret
- o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GTD1, 2 og 7 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

§ 7.8 B11-12

Før det kan gis igangsettingstillatelse til B11-12, skal:

- o_SKV9 og 11 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GTD1 og 7 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

Kravene gjelder bare dersom områdene blir detaljregulert.

§ 7.9 BKB1 og 2

Før det kan gis igangsettingstillatelse til BKB1 og 2, skal:

- det avklares at høydebasseng og vannledninger har tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning til området
- o_SKV5 og 6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF6_1-5 og 11-12 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SGS6_1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKF1, 3 og 4 samt o_SKF2_1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SS5_1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKH5_1-2 og o_SKH6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_BAA1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_ST1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GAA1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GP1, 2 og 5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

§ 7.10 BKB3

Før det kan gis igangsettingstillatelse til BKB3, skal:

- o_SKV5 og 12 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22 samt o_SF12_1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SGS6_1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SS5_1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKH5_1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_STK5_1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVT12 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GP5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

§ 7.11 BKB4

Før det kan gis igangsettingstillatelse til BKB4, skal:

- o_SKV5, 8 og 15 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22 samt o_SF8_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SGG1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SGS1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SS5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- SKK være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKH5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

- o_GF1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

§ 7.12 BKB5_1 og 6

Før det kan gis igangsettingstillatelse til BKB5_1 og 6, skal:

- o_SKV5, 8 og 12 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF8_1-2 og o_SF12_1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SGS6_2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SS5_1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKH5_1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVT12 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GP3 og 4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

§ 7.13 BKB5_2

Før det kan gis igangsettingstillatelse til BKB5_2, skal:

- det avklares at høydebasseng og vannledninger har tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning til området
- o_SKV5 og 6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF6_1-5 og 11-12 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SGS6_1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKF1, 3 og 4 samt o_SKF2_1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SS5_1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKH5_1-2 og o_SKH6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_BAA1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_ST1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GAA1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_GP1, 2 og 5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

§ 7.14 BKB7

Før det kan gis igangsettingstillatelse til BKB7, skal:

- o_SKV5 og 6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF6_1-5 og 11-12 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SS5_1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKH5_1-2 og o_SKH6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKF2_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_BAA1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

Kravene gjelder bare dersom området blir detaljregulert.

§ 7.15 BKB8

Før det kan gis igangsettingstillatelse til BKB8, skal:

- o_SKV5, 6 og 17 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF6_1-5 og 11-12 samt o_SF17_1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SS5_1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKH5_1-2 og o_SKH6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

- o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVT6 være opparbeidet eller sikret

§ 7.16 BN1

Før det kan gis igangsettingstillatelse til BN1, skal:

- o_SKV5, 8 og 15 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22 samt o_SF8_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SS5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKH5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- SK være opparbeidet eller sikret opparbeidet

§ 7.17 BN2 og 3

Før det kan gis igangsettingstillatelse for BN2 og 3, skal:

- o_SKV5 og 18 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22 og o_SF18 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SS5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SKH5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SGG18 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

§ 7.18 BN4

Før det kan gis igangsettingstillatelse for BN4, skal:

- o_SKV11 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- f_SKV2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

Kravene gjelder bare dersom området blir detaljregulert.

§ 7.19 o_SKV1-4

Før det kan gis igangsettingstillatelse for o_SKV1-4, skal det foreligge en detaljert støyutredning jf. § 9.1 tredje avsnitt.

§ 7.20 o_GP1 og 2

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor områdene, skal regional kulturminnemyndighet ha fått uttale seg.

§ 7.21 H570

Før det kan gis igangsettingstillatelse til fasadeendringer, tilbygg og nybygg på bygninger markert til bevaring i plankartet, skal regional kulturminnemyndighet ha fått uttale seg. Det samme gjelder søknad om tilbakeføring og andre tiltak som kan endre miljøets karakter.

§ 8 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

§ 8.1 Generelt for alle bygge- og anleggstiltak

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak, skal:

- nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført
- o_SKV1-4 være opparbeidet
- o_SF1-4 være opparbeidet
- o_SGS5 være opparbeidet

- o_SS1-4 være opparbeidet
- o_STK1-3 være opparbeidet
- o_SKH1 og o_SKH3_1 og 2 være opparbeidet
- o_SVG1-4 være opparbeidet
- o_SVT1, 3 og 4 være opparbeidet

Kravene gjelder bare dersom områdene blir detaljregulert.

§ 8.2 B2 og 3

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for B2 og 3, skal:

- o_SKV16 være opparbeidet
- o_SF16 være opparbeidet

Kravene gjelder bare dersom områdene blir detaljregulert.

§ 8.3 B4

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for B4, skal:

- o_SKV5 og 8 være opparbeidet
- o_SF5_11-12 og o_SF8_1-6 være opparbeidet
- o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet
- o_SS5_1-2 være opparbeidet
- o_SKH5_1-2 være opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet
- o_GF1 og 2 være opparbeidet
- o_GT2 være opparbeidet
- o_GTD5 og 6 være opparbeidet

§ 8.4 B5

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for B5, skal:

- o_SKV9 og 11 være opparbeidet
- o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet
- o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet
- o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet
- o_GF1 og 2 være opparbeidet
- o_GT2 være opparbeidet eller sikret
- o_GTD3-6 være opparbeidet

§ 8.5 B6

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for B6, skal:

- o_SKV5, 8 og 14 være opparbeidet
- o_SF5_11-12, o_SF8_1-2 og o_SF14 være opparbeidet
- o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet
- o_SS5_1-2 være opparbeidet
- o_SKH5_1-2 være opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet
- o_GF1 og 2 være opparbeidet
- o_GT2 være opparbeidet
- o_GTD5 være opparbeidet

§ 8.6 B7-9

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for B4, skal:

- o_SKV9 og 11 være opparbeidet
- o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet
- o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet
- o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet
- o_GF1 og 2 være opparbeidet
- o_GTD1-4 være opparbeidet

Kravene gjelder bare dersom områdene blir detaljregulert.

§ 8.7 B10

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for B10, skal:

- o_SKV9 og 11 være opparbeidet
- o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet
- o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet
- o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet
- o_GF1 og 2 være opparbeidet
- o_GT2 være opparbeidet
- o_GTD1, 2 og 7 være opparbeidet

§ 8.8 B11-12

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for B11-12, skal:

- o_SKV9 og 11 være opparbeidet
- o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet
- o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet
- o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet
- o_GF1 og 2 være opparbeidet
- o_GTD1 og 7 være opparbeidet

Kravene gjelder bare dersom områdene blir detaljregulert.

§ 8.9 BKB1 og 2

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for BKB1 og 2, skal:

- o_SKV5 og 6 være opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF6_1-5 og 11-12 være opparbeidet
- o_SGS6_1 være opparbeidet
- o_SKF1, 3 og 4 samt o_SKF2_1 være opparbeidet
- o_SS5_1-3 være opparbeidet
- o_SKH5_1-2 og o_SKH6 være opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet
- o_BAA1 og 2 være opparbeidet
- o_ST1-3 være opparbeidet
- o_GAA1-3 være opparbeidet
- o_GP1, 2 og 5 være opparbeidet

For midlertidig brukstillatelse for BKB1_1 gjelder likevel unntaket i § 41.1.2 andre avsnitt.

§ 8.10 BKB3

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til BKB3, skal:

- o_SKV5 og 12 være opparbeidet

- o_SF5_11-12 og 21-22 samt o_SF12_1-4 være opparbeidet
- o_SGS6_1 være opparbeidet
- o_SS5_1 og 2 være opparbeidet
- o_SKH5_1 og 2 være opparbeidet
- o_STK5_1 og 2 være opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet
- o_SVT12 være opparbeidet
- o_GP5 være opparbeidet

§ 8.11 BKB4

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til BKB4, skal:

- o_SKV5, 8 og 15 være opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22 samt o_SF8_1-2 være opparbeidet
- o_SGG1 være opparbeidet
- o_SGS1 være opparbeidet
- o_SS5_1-2 være opparbeidet
- SKK være opparbeidet
- o_SKH5_1-2 være opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet
- o_GF1-2 være opparbeidet

§ 8.12 BKB5_1 og 6

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til BKB5_1 og 6, skal:

- o_SKV5, 8 og 12 være opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF8_1-2 og o_SF12_1-4 være opparbeidet
- o_SGS6_2 være opparbeidet
- o_SS5_1-3 være opparbeidet
- o_SKH5_1 og 2 være opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet
- o_SVT12 være opparbeidet
- o_GF1 og 2 være opparbeidet
- o_GP3 og 4 være opparbeidet
- barnehage innenfor området være opparbeidet

§ 8.13 BKB5_2

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til BKB5_2, skal:

- o_SKV5 og 6 være opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF6_1-5 og 11-12 være opparbeidet
- o_SGS6_1 være opparbeidet
- o_SKF1, 3 og 4 samt o_SKF2_1 være opparbeidet
- o_SS5_1-3 være opparbeidet
- o_SKH5_1-2 og o_SKH6 være opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet
- o_BAA1 og 2 være opparbeidet
- o_ST1-3 være opparbeidet
- o_GAA1-3 være opparbeidet
- o_GP1, 2 og 5 være opparbeidet

§ 8.14 BKB7

Før det kan gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse til BKB7, skal:

- o_SKV5 og 6 være opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF6_1-5 og 11-12 være opparbeidet
- o_SS5_1-3 være opparbeidet
- o_SKH5_1-2 og o_SKH6 være opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet
- o_SKF2_1-2 være opparbeidet
- o_BAA1 være opparbeidet

Kravene gjelder bare dersom området blir detaljregulert.

§ 8.15 BKB8

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til BKB8, skal:

- o_SKV5, 6 og 17 være opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF6_1-5 og 11-12 samt o_SF17_1-3 være opparbeidet
- o_SS5_1-3 være opparbeidet
- o_SKH5_1-2 og o_SKH6 være opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet
- o_SVT6 være opparbeidet

§ 8.16 BN1

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til BN1, skal:

- o_SKV5 og 8 og 15 være opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22 samt o_SF8_1-2 være opparbeidet
- o_SS5_1-2 være opparbeidet
- o_SKH5_1 og 2 være opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet
- SK være opparbeidet

§ 8.17 BN2 og 3

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for BN2 og 3, skal:

- o_SKV5 og 18 være opparbeidet
- o_SF5_11-12 og 21-22 og o_SF18 være opparbeidet
- o_SS5_1-2 være opparbeidet
- o_SKH5_1 og 2 være opparbeidet
- o_STK5_1-2 være opparbeidet
- o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet
- o_SGG18 være opparbeidet

§ 8.18 BN4

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for BN4, skal:

- o_SKV11 være opparbeidet
- o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet
- o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet
- f_SKV2 være opparbeidet

Kravene gjelder bare dersom området blir detaljregulert.

FELLESBESTEMMELSER (pbl. § 12-7)

§ 9 Støy

§ 9.1 Generelt

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder, skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442 ivaretas. For utendørsområder skal krav til støyforhold følge støyforskriftens veileder M-128, eller senere revisjoner av denne.

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål må ikke lokaliseres i områder som ligger i rød støysone. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

Ved regulering og ved gjennomføring av samferdselstiltak skal det utarbeides en mer detaljert støyfaglig utredning. Utredningen skal inneholde dokumentasjon på at grenseverdiene for støy overholdes for nærliggende eksisterende bebyggelse, samt beskrive nødvendige støyreducerende tiltak. Støyutredninger innenfor en radius av 200 meter fra dypvannskaia SK, som vist i plankartet, skal hensynta sumstøy både fra næring på BN1 og biltrafikk.

§ 9.2 B1-3 og BKB1-8

Kravene til støyforhold kan fravikes i B1-3 og BKB1-8 under forutsetning av at boenhetene er gjennomgående og har en stille side. Det innebærer at 50 % av rom for støyfølsomt bruk, og minimum ett soverom, skal ha minst ett åpningsbart vindu med støy under grenseverdi i tabell 3 i retningslinjen T-1442. I dette området legges grenseverdier for lørdager til grunn for støy fra skip, både for lørdag og søndag.

§ 10 Vindstudie/lokalklimaanalyse

Ved detaljregulering skal det utarbeides en vindstudie/lokalklimaanalyse. Analysen skal utarbeides av en fagkyndig.

§ 11 Sol og skygge

Ved detaljregulering og ved gjennomføring av tiltak skal det utarbeides sol- og skyggediagrammer.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn. Dette gjelder både for eksisterende og ny bebyggelse innenfor planområdet, samt bebyggelse som ligger utenfor planområdet.

§ 12 Miljøprogram

Ved detaljregulering skal det utarbeides et miljøprogram som definerer konkrete målsetninger for energi og miljø, og som redegjør for hvilke tiltak som må gjennomføres for å nå miljømålene.

Ved gjennomføring av tiltak, skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan (MOP).

§ 13 Energiforsyning

Det er krav til etablering av lokale energiforsyningsentraler innenfor planområdet.

Innenfor o_SKF1 skal det etableres et energiforsyningsanlegg basert på fornybar energi. Bebyggelse innenfor BKB1-8 og BN1 har tilknytningsplikt til denne.

Ved regulering av B4-12 er det krav om gjennomføring av termisk responstest.

Effektbehov og energikilde for elektrisitet skal konkretiseres i detaljregulering.

§ 14 VA-rammeplan

I alle detaljreguleringsplaner skal det inngå en VA-rammeplan. Rammeplanen skal vise prinsipløsninger for området, sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering, jf. retningslinjene til kommuneplan for Røyken 2015-2027.

Nedbør skal håndteres åpent og lokalt. Behov og mål for fordrøyning skal vurderes opp mot kapasitet i eksisterende system og tilstøtende områder. Det skal sikres åpne og trygge flomveier.

Overvann skal håndteres på egen grunn innenfor planområdet, som vist med eksempel i kvalitetsplanen. Overvannssystemer skal ha en høy arkitektonisk kvalitet, og fremtidige endringer i nedbørsmønstre skal ivaretas ved dimensjonering og utforming.

Overvannet tillates ledet til Bøbekken og/eller sjø etter fordrøyning. Det er krav til at overvannet er rent før det går i bekken. Redegjørelsen på hvordan vannet som ledes ut i Bøbekken skal renses, må beskrive risiko for forurenset overvann, samt redegjøre for avbøtende tiltak før vannet ledes ut i Bøbekken. Det tillates ikke å legge rør med overvann som kommer ut i bekken under vannoverflaten. Åpne vannveier/-renner, som del av lokal overvannshåndtering, skal møte Bøbekken på en estetisk forseggjort måte.

Der bebyggelsen skal være urban, kan dreneringen være skjult/lukket.

§ 15 Avfall

Det skal utarbeides en felles avfallsplan for BKB1-8 samt BN1-3. Planen skal sikre at det avsettes tilstrekkelig areal innenfor byggeområdene til en avfallsbrønn eller et felles henteområde som kan dekke hele sentrumsområdet gjennom en avfallssugsløsning. Avfallsløsningen skal ta høyde for sortering av minimum fem avfallstyper.

§ 16 Flom og havnivåstigning

Ved regulering skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av faren for flom, stormflo, springflo og havnivåstigning.

Ved plassering av tiltak nær sjø eller vassdrag, skal det fremlegges dokumentasjon på at faren er vurdert og på hvilken måte dette er hensyntatt.

§ 17 Plassering av bebyggelse og infrastruktur

Tiltak langs sjø skal være sikret mot flom opp til kote + 3,0. Dette gjelder også infrastruktur.

Andre arealer under kote + 3,0 må dimensjoneres for å tåle vanninntrenging eller må bygges som vannsikker konstruksjon.

§ 18 Grunnundersøkelser

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak er det krav til geoteknisk og hydrologisk undersøkelse.

§ 19 Estetisk veileder

Ved regulering skal det utarbeides en estetisk veileder som redegjør for hvordan estetiske kvaliteter og tilpasning til omgivelsene for bygg og anlegg sikres i prosjektering og bygging.

Veilederen skal ta utgangspunkt i kvalitetsplan Slemmestad sentrum som er utarbeidet i

forbindelse med denne planen. Estetisk veileder skal minimum omfatte alle offentlige arealer, felles uteoppholdsarealer samt bygningens kantsone. Eksisterende bebyggelse skal hensyntas. Veilederen skal også inneholde en skilt- og belyningsplan.

Bebyggelsen og utearealer skal gis en utforming av god kvalitet, og utformes slik at det samspiller både estetisk og bruksmessig. Den estetiske veilederen skal vise eksempler på løsninger som tilfredsstiller krav til funksjon, utforming og estetikk. Utforming av bygningers og gates kantsone, dvs. gatebelegg, gjerder, beplantning, møblering mv. skal også inngå som en del av den estetiske veilederen. Det skal særlig vektlegges hvordan bygningens kantsone og henvendelse til gaterommet utformes.

§ 20 Kulturminner

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak skal behovet for kulturminnekartlegging avklares med kulturminnemyndighetene.

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

§ 21 Verneverdig bebyggelse

Bygninger og bygningsmiljøer som i plankartet er markert til bevaring, tillates ikke revet med mindre det kan dokumenteres at forfall/skader er i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.

Ved fasadeendring av bygninger markert til bevaring, skal originale/eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke benyttes/bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke kan benyttes/bevares, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut.

Dersom det ved detaljregulering foreslås å rive/endre bygg eller gjøre strukturelle endringer i kulturmiljøer med høy verneverdi, skal det fremlegges dokumentasjon på at bevaring gir uforholdsmessige ulemper og er i strid med denne planens hensikt.

Bygninger og bygningsmiljøer med middels verneverdi, jf. rapporten Kulturmiljøer i Slemmestad, skal søkes bevart.

§ 22 Kyststi

Det skal etableres kyststi langs kysten gjennom planområdet. Plankartet viser traséens plassering gjennom o_GT3. Kyststien skal videre legges innenfor områdene o_SGS1, o_SGG1, o_SKF1 og 3, o_GAA1 og o_SKF2_1-2.

§ 23 Støttemurer

Innenfor områdene markert i plankartet tillates det oppført støttemurer.

Alternativt tillates det at ny bebyggelse selv danner støttemuren. Konstruksjonen må i så fall tåle vekten av tilliggende fyllmasser/fyllinger.

§ 24 Byggegrense mot vei

Det tillates ikke bebyggelse nærmere Slemmestadveien enn minimum 30 meter. For støyømfintlige formål er byggegrensen likevel minimum 50 meter.

Det tillates ikke bebyggelse nærmere Rustadveien enn minimum 15 meter.

Alle byggegrensene skal regnes fra veiens midtlinje.

§ 25 Byggegrense mot sjø og vassdrag

§ 25.1 Byggeforbud

Det tillates ikke bebyggelse og tiltak etter pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5 nærmere sjø og vassdrag enn det som fremkommer i plankartet. Byggeforbudet gjelder også øvrige tiltak som er fritatt fra søknadsplikt i pbl.

§ 25.2 Unntak fra byggeforbud

Det er unntak fra byggeforbudet langs sjø for følgende tiltak:

- a) Skilting og merking i forbindelse med ferdsel og opplevelse som retter seg mot allmenn bruk av områder langs sjø og vassdrag, friområder og friluftsområder tilgjengelig for allmennheten.
- b) Tilrettelegging av offentlige friområder/parker eller andre områder herunder kyststi, turstier og parkering til allmenn ferdsel og bruk.
- c) Offentlige veier, kommunaltekniske anlegg og private offentlig godkjente avklokkeringsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- d) Reparasjon av bygninger og anlegg som ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m² der dette er et ledd i å sikre avklokking av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig.
- e) Reparasjon på eksisterende godkjente brygger, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse av brygge.
- f) Riving av bygninger og anlegg som ikke har verneverdi.

Det er søknadsplikt for tiltakene i bokstavene a-f. Til søknaden skal det redegjøres for tiltaket, i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

§ 26 Plan for bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal:

- redegjøre for rigg- og anleggsområder, arealbehov må sikres i detaljreguleringsplan
- redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til transport i influensområdet
- redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold i forbindelse med støyende aktivitet, i tråd med kapittel 4 i T-1442
- vise trafikkavvikling i anleggsfasen, alternative kjøreruter
- redegjøre for trafiksikkerheten for gående og syklende, inklusive skoleveg, og beskrive eventuelle avbøtende tiltak
- redegjøre for massetransport og mellomagring av masse
- vise utslippskrav (støy, avgasser) for maskiner, kjøretøy og utstyr

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr. 1)

§ 27 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad for hvert byggeområde skal defineres i detaljregulering.

§ 28 Høyder

Det skal være variasjon i byggehøyder innenfor hvert delområde. Innenfor byggeområdene tillates bygg med maksimal gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, som angitt i tabellen under, under forutsetning av at krav til MUA og lekeareal oppfylles.

	B4 og 5	B6	B8-12	BKB1-3 og 8	BKB4	BKB5 og 6
Maks høyde	18 m	67 m	13 m	27 m	27 m	27 m
23-27 m				maks. 20 %	maks. 40 %	maks. 10 %
17-20 m	maks. 50 %			maks. 45 %		
13 m	maks. 50 %		maks. 20 %			
10 m						min. 30 %
8 m			min. 20 %			

Innenfor BKB6 kan det tillates ett bygg med høyde på inntil 30 meter opp mot siloene på BN1, under forutsetning av det etableres parkeringshus jf. § 41.3 siste avsnitt.

Byggehøyder for næringsbygg innenfor felt BN1-8 og øvrig bebyggelse innenfor BKB9, bestemmes ved detaljregulering av de enkelte områdene.

§ 29 Bebyggelsesstruktur

Innenfor de ulike delområdene tillates følgende typologier:

B4 og 5	B6	B8-12	BKB 1-3 og 8	BKB4	BKB5 og 6
Blokkbebyggelse, punktbygg	Høyhus	Konsentrert småhusbebyggelse, små leilighetsbygg	Kvartals-Bebyggelse	Småkvartaler eller lameller	Storkvartaler med blandet bebyggelse

§ 30 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrenser eller byggegrenser som angitt i plankartet. Der det ikke er angitt byggegrenser, skal bebyggelsens plassering defineres gjennom detaljregulering. Ved detaljregulering skal også nær- og fjernvirkninger av bebyggelse utredes.

Volumstudien som er utarbeidet i forbindelse med denne planen skal være førende for plassering av bebyggelse og volumsammensetning i videre planlegging

Parkeringskjellere skal ikke plasseres under offentlig vei eller park. Plassering av parkeringskjeller under offentlig eller privat torg med allmenn tilgjengelighet tillates, såfremt løsning for inn- og utkjøring fra offentlig vei godkjennes i forbindelse med detaljregulering, og krav til overdekning for beplantning er iht. krav gitt i § 34 (MUA).

§ 31 Leilighetsstørrelser

Innenfor planområdet tillates det ikke ett-roms leiligheter eller leiligheter mindre enn 40 m².

§ 32 Utforming

§ 32.1 Generelt

Utforming av alle tiltak skal vurderes ut fra et helhetlig, estetisk kriteriesett. Kriteriene defineres gjennom kvalitetsplan Slemmestad sentrum og/eller estetisk veileder som skal utarbeides i forbindelse med detaljregulering, jf. § 19. Ny bebyggelse skal hensynta og tilpasse seg eksisterende bebyggelse.

Felles utearealer skal være en god møteplass for alle. De skal ha en utforming som gir mulighet for opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Det skal være høy kvalitet på fellesområdene. Utearealene skal i hovedsak ligge i tilknytning til annet grøntareal, ha gode solforhold og være skjermet mot vind. Arealene skal utformes slik at de kan brukes gjennom alle årstider.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Varelevering skal skjermes mot omkringliggende bebyggelse mht. støy og innsyn, og skal fortrinnsvis skje innenfor bygningsmassen.

§ 32.2 Krav til 1. etasjer

For bygninger mot offentlig gate, torg og plasser i områdene BKB1-4 og 8, skal det etableres høye 1. etasjer.

Fasader og virksomheter på gateplan ut mot torg og gater skal ha en publikumsrettet virksomhet og en åpen utforming som sikrer dialog. Det tillates ikke lukkede fasader.

§ 32.3 Kantsone

Kantsoner skal defineres rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset gaterommet og bygningens funksjon i gateplan.

Kantsoner skal utformes i samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av by- eller gaterommet, og i bruken av utearealet i tilknytning til fasaden. Kvalitetsplan Slemmestad sentrum og planbeskrivelsen til denne planen gir eksempler på kantsoner.

§ 32.4 Avfallshåndtering

Ved planlegging av avfallshåndtering skal det legges vekt på estetikk og sikkerhet. Overjordiske containere tillates ikke utenfor bygg. Avfallshåndtering skal skjermes mot omkringliggende bebyggelse mht. støy og innsyn, og fortrinnsvis skje gjennom nedgravde løsninger eller avfallssug. Avfallshåndtering av husholdningsavfall skal følge retningslinjene til renovasjonselskapet.

§ 33 Avstand mellom bygninger

Mellom motstående bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde-/lengdeforhold være minimum bredde $>1,5 \times$ høyde. Avstanden mellom motstående bygninger måles mellom bygningenes fasadeliv som avgrenser felles uteoppholdsareal. Avstanden mellom motstående balkonger skal likevel ikke på noe punkt være mindre enn 17 meter.

§ 34 Minste uteoppholdsarealer (MUA)

Innenfor hvert delområde er det spesifisert krav til minste uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal er knyttet opp mot hver boenhet. Minimum antall m² er definert for hvert delområde, som angitt i tabellen under:

B4-6	B8-12	BKB 1-3 og 8	BKB5 og 6
Min. 45 m ²	Min. 45 m ²	Min. 20 m ²	Min. 35 m ²
Min. 50 % på bakken	Min. 80 % på bakken	Min. 50 % på bakken	Min. 50 % på bakken

Uteoppholdsareal på bakken skal ligge på tomten der bygningen ligger.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være forbeholdt boligene, og minimum 30 % av disse skal være privat og i direkte tilknytning til boligen.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. For BKB1_1-5 aksepteres det at areal på lokk regnes som bakken, såfremt det er

beplantet. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på løkk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- arealer avsatt til lekeplass
- terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5 m², eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- arealer brattere enn 1:3, smalere enn 5 meter, eller som har direkte sol mindre enn 5 timer ved vårjevndøgn
- arealer med støynivå som overskrider L_{den} 55dB

§ 35 Lekeplasser

For boligbebyggelse med mer enn fire boenheter skal det opparbeides lekeplass/-er tilpasset barn og unge i ulike aldersgrupper. Minst 50 % av lekearealene skal ha sol minst 5 timer ved vårjevndøgn. Minimumskrav for lekearealet per boenhet for de ulike delområdene skal være i henhold til tabellen under:

B4-6	B8-12	BKB 1-3, 5, 6, 8 og 9
Min. 15 m ²	Min. 50 m ²	Min. 15 m ²

Leke- og oppholdsareal skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB og for øvrig være skjermet mot trafikkfare og forurensning. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering.

Småbarnslekeplasser (sandlekeplasser) skal lokaliseres i private, skjermede gårdsrom.

Ved etablering av barnehage innenfor planområdet, skal uteareal for barnehage være tilgjengelig for beboerne og kan da inngå som del av lekeareal, såfremt krav til kvalitet og minimumsavstand til bolig er overholdt.

Ved trinnvis utbygging, skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

§ 36 Grendeplass

Grendeplass skal planlegges for barn og ungdom mellom 10-18 år og for voksne. Størrelsen skal være minimum 5 000 m², ev. 2 x 2 500 m². Grendeplass skal ikke ligger lenger unna enn 500 meter fra boligen.

Innenfor BKB1 og 2 kan torg, offentlige plasser, parker og nærliggende friområder erstatte krav til grendeplass såfremt disse er etablert og opparbeidet, og krav til kvalitet og minimumsavstand til bolig er overholdt.

§ 37 Sykkelparkering

For alle byggetiltak skal det tilrettelegges for sykkelparkering både for beboere, ansatte, gjester og besøkende i henhold til tabellen under. Bestemmelsen gjelder hele planområdet.

B4-6 og 8-12		BKB1-8		BKB1-8	BN1-8
3-roms eller større	2-roms	3-roms eller større	2-roms	Næring/Kontor	Næring
Min. 2	Min. 1	Min. 2	Min. 2	For min. 50 % av de ansatte	For min. 50 % av de ansatte

Sykkelparkering for beboere i BKB1-8 skal tilrettelegges i låsbare anlegg under tak.

Det skal avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

Sykkelparkering for besøkende til handels-, service- og kulturvirksomhet skal avklares i detaljregulering.

§ 38 Bilparkering

§ 38.1 Generelt

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av parkeringsplassene reserveres forflytningshemmede. Plassene skal lokaliseres i nærheten av inngangspartier. Minimum 30 % av parkeringsplassene skal avsettes for elektriske kjøretøy og utstyres med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende.

Maksimums- og minimumskrav til parkering for de ulike delområdene følger av tabellene under.

Nye parkeringsplasser skal være opparbeidet før eksisterende parkeringsplasser, inkludert plasser til pendlere, kan fjernes.

§ 38.2 BKB1-8

Parkering for beboere, gjesteparkering, ansatte og pendlere innenfor feltene BKB1-8, tillates ikke etablert åpent på bakken.

For personer med nedsatt funksjonsevne, kunder til butikker og besøkende til øvrig næring, kan det likevel etableres et begrenset antall plasser for korttidsparkering på bakkenivå, som kantparkering i anviste gater eller oppmerkede felt. Lokalisering av bakkeparkering skal godkjennes i detaljregulering.

Besøksparkering til handels-, service- og kulturvirksomhet skal avklares i detaljregulering.

Det skal tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser.

BKB1-8		BKB1-8		
3-roms eller større	2-roms	Næring	Kontor	Innfartsparkering
maks 1 + min 0,2 gjesteplass	maks 0,7 + min 0,2 gjesteplass	Min 0,5 per 30 m ² BRA Min. 0,2 ved fellesanlegg	Maks 1 per 70 m ² BRA	Minimum 250

§ 38.3 B4-6 og 10

All parkering for beboere skal lokaliseres under bakken. Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og gjesteparkering kan likevel etableres på bakkenivå. Antall tillatte plasser og lokalisering av bakkeparkering skal godkjennes i detaljregulering.

B4-6 og 10	
3-roms eller større	2-roms
Minimum 1,3 + 0,2 gjesteplass	Minimum 1 + 0,2 gjesteplass

§ 38.4 B8-9 og B11-12

Parkering på bakkenivå skal etableres innenfor byggeområdet, og overflateparkering skal inngå som del av tillatt grad av utnytting.

B8-9 og B11-12	
3-roms eller større	2-roms
Maks 2, hvorav minimum 1 i garasje Ved fellesanlegg: minimum 1,8 + 0,3 gjesteplass	Minimum 1 + 0,3 gjesteplass

§ 38.5 BN1-8

Parkering skal foregå under bakken.

BN1-8
Maks 1 per 50 m ² BRA

§ 38.6 BBS

Antall tillatte plasser og lokalisering av bakkeparkering skal avklares i detaljregulering.

§ 39 Boligbebyggelse

§ 39.1 B10 og 11

Områdene B10 og 11 ligger tett på en sårbar naturlokalitet i hensynssone H560_2. Dette må spesielt hensyntas ved utbygging. Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak skal det dokumenteres av en fagkyndig hvordan hensynet til naturlokaliteten er ivaretatt, både i anleggsfasen og driftsfasen.

§ 39.2 B13

Innenfor felt B13 tillates én enebolig med frittstående garasje.

Byggegrense mot sjø fremgår av plankartet.

§ 40 Kombinert bebyggelse og anlegg

§ 40.1 BKB1-3

40.1.1 Generelt

Områdene kan benyttes til bolig, kontor, detaljhandel, kulturformål, bevertning og offentlig og/eller privat tjenesteyting. Minst 50 % av arealet skal være bolig.

Innenfor områdene skal 90 % av fasadene i 1. etasje være enten aktive eller utadvendte, og felles inngang til bolig, kontor, øvrige publikumsrettede formål og parkeringsanlegg skal være fra offentlig gate eller offentlig plass. Utforming av bygningens kantsone og 1. etasje skal følge bestemmelsene i § 33.

Innenfor BKB1 og 2 skal det etableres et innbyggertorg som samordner drift av offentlige tjenester og andre aktiviteter/samarbeid med frivilligheten. Innbyggertorget kan eksempelvis inneholde tjenester som helsestasjon, seniorsenter, bibliotek, voksenopplæring, norskopplæring mm. Innbyggertorget skal ha direkte tilknytning til offentlig rom/torgplass.

40.1.2 BKB1_1 og 2

Gjennom felt BKB1_1 og BKB1_2 skal det etableres tverrgående passasjer i øst-/vestgående og nord-/sørgående retning. Passasjen i øst-/vestgående retning skal ligge i aksene til o_SKV16, slik at det gir sikt fra denne mot sjøen. Deler av passasjen skal ha utforming som torg og åpne seg mot sjøen. Passasjen i nord-/sørgående retning skal gi forbindelse fra Bøbekken og videre gjennom BKB2 og/eller BKB3 mot BKB6. Det skal lages en forbindelse over Bøbekken i forlengelsen av passasjen. Lokalisering av passasjene skal kobles til gangbro over Bøbekken.

BKB1_1 kan bebygges med utgangspunkt i eksisterende veiføring såfremt permanent adkomst til byggefeltet kan etableres fra denne. Det tillates at del av eksisterende Vaterlandsveien mot sjøen stenges i forbindelse med utbygging av felt BKB1_1, såfremt dette ikke hindrer adkomst til eksisterende boliger eller virksomhet.

Innenfor BKB1_2 og BKB1_5 skal det settes av minimum 5 000 m² til kulturformål som kulturscene, kulturskole, bibliotek mm.

Innenfor områdene skal det etableres et vaktrom, med tilgang til eget toalett, for bussjåfører. Plasseringen skal avklares i detaljregulering.

40.1.3 BKB1_3 og 4

Ved regulering skal det tas spesielt hensyn til eiendommer med bebyggelse som er markert til bevaring, slik at eiendommene sikres tilstrekkelige, gode og solfylte uteoppholdsarealer i tråd med § 11.

40.1.4 BKB1_5

Den eksisterende Sekkefabrikken kan ikke rives før det er etablert et kompenserende tilbud jf. § 40.1.2 eller dette er sikret gjennom et politisk vedtak.

§ 40.2 BKB4

Områdene kan benyttes til kontor, forretning, bevertning og hotell.

Felles inngang til bolig, kontor, øvrige publikumsrettede formål og parkeringsanlegg skal være fra offentlig gate eller offentlig plass. Utforming av bygningens kantsone og 1. etasje skal følge bestemmelsene i § 32.

§ 40.3 BKB5_1 og 6

Områdene kan benyttes til bolig, kontor, offentlig og/eller privat tjenesteyting og handel. Det tillates ikke etablert storvarehandel. Minst 70 % av bruksarealene skal være bolig.

Ved detaljregulering av områdene skal behovet for en særskilt utredning om luftkvalitet vurderes. Ved detaljregulering av BKB6 skal i tillegg behovet for fortau langs BKB6s nordside avklares.

Innenfor ett av feltene skal det etableres barnehage. Barnehagens utearealer skal være en integrert del av felles uteareal til bolig. Avgrensning skal primært skje ved hjelp av strategisk plassering av bygningsmasse. Gjerder skal framstå som en integrert del av vegetasjonen/beplantningen. Plassering av barnehagen skal fastsettes i detaljregulering.

Gjennom felt BKB6, og mellom BKB5_1 og 6, skal det tilrettelegges for trafikksikre gangforbindelser mot sentrumskjernen.

Innenfor BKB5_1 og 6 skal det tilrettelegges for innfartsparkering for til sammen minimum 250 biler. Parkeringsplassene kommer i tillegg til det maksimale antall plasser som er definert for de enkelte delområdene jf. § 38.2. Innfartsparkeringen skal plasseres i en maksimumsavstand på 400 meter i gangavstand fra kollektivpunkter.

Innenfor BKB6 tillates det etablert parkeringsarealer i maksimalt to etasjer over bakkeplan som skjerm mot BN1. Parkeringsarealene skal integreres i øvrig bebyggelse og være forbeholdt innfartsparkering. Det skal likevel tilrettelegges for sambruk av parkeringsarealene for friluftformål.

§ 40.4 BKB5_2

Området kan benyttes til bolig, næring, kontor og offentlig og/eller privat tjenesteyting.

Det skal bevares en siktlinje i nord-sørgående retning gjennom området. Siktlinjen skal ligge i aksens retning o_SKV6 slik at det gir sikt fra denne mot BOP.

§ 40.5 BKB7 og 8

Områdene kan benyttes til bolig, næring og offentlig og/eller privat tjenesteyting. BKB8 kan i tillegg benyttes til kontor.

Felles inngang til bolig, kontor, øvrige publikumsrettede formål og parkeringsanlegg skal være fra offentlig gate eller offentlig plass. Utforming av bygningens kantsone og 1. etasje skal følge bestemmelsene i § 32.

Innenfor BKB8 skal det etableres et innbyggertorg som samordner drift av offentlige tjenester og andre aktiviteter/samarbeid med frivilligheten. Innbyggertorget kan eksempelvis inneholde tjenester som helsestasjon, seniorsenter, bibliotek, voksenopplæring, norskopplæring mm. Innbyggertorget skal ha direkte tilknytning til offentlig rom/torgplass.

§ 41 Næringsbebyggelse, BN1-8

Innenfor områdene tillates arbeidsplassintensiv næring.

Detaljhandel er ikke tillatt, med unntak for BN5, der det tillates forretning/kjøpesenter med detaljhandel på inntil 3 000 m² BRA, jf. kommunedelplan for Slemmestad.

Innenfor BN1 tillates distribusjonsanlegg for sement. Anlegget må utformes som en lukket konstruksjon med tilstrekkelig støv- og støydemping, der lasting av kjøretøy foregår innendørs.

§ 42 Offentlig og/eller privat tjenesteyting, BOP

Området kan benyttes til aktivitet knyttet til kulturvirksomhet.

Bebyggelsen som i plankartet er markert til bevaring, tillates ikke revet. Det tillates at øvrig bebyggelse i området delvis rives for å skape en amfiscene.

§ 43 Andre typer bygg og anlegg, o_BAA1 og 2

§ 43.1 o_BAA1

Området skal være offentlig.

Innenfor BAA1 kan det etableres pumpestasjon, parkeringsanlegg for sykkel og/eller servicebygg tilknyttet o_GAA1.

Det tillates at områdene B1 og BKB7 har kjøreadkomst over området.

§ 43.2 o_BAA2

Området skal være offentlig.

Innenfor området skal det etableres et torg. For dette gjelder bestemmelsene i § 58.

Det kan også etableres en pumpestasjon.

§ 44 Småbåtanlegg, BBS

Innenfor området tillates etablert småbåthavn/marina med tilhørende landanlegg for båtplasser.

Innenfor den landbaserte delen av småbåthavnen kan det etableres areal for båtopplag eller parkering (sesongvekselbruk).

Lokalisering og utforming av de enkelte funksjonene skal avklares i detaljregulering.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

§ 45 Offentlige veganlegg

Veganlegg som fremkommer i plankartet, skal være offentlige, med unntak av f_SKV1 og 2. Dette gjelder kjøreveger, fortau, gangarealer, gang- og sykkelveger og -bro, sykkelfelt, kollektivfelt, kollektivholdeplasser og annen veggrunn.

Veganleggene o_SKV1-4, 5, 8, 11 og 13 er ferdig regulert i denne planen.

§ 46 Veg- og gatenormer

§ 46.1 Fylkeskommunale veganlegg

Alle fylkesveganlegg skal opparbeides i tråd med overordnet veimyndighets håndbøker, jf. forskrift om anlegg av offentlig veg.

§ 46.2 Kommunale og private veganlegg

Alle kommunale og private veg- og parkeringsanlegg skal opparbeides i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm og/eller krav satt i detaljregulering/estetisk veileder.

§ 47 Vann og avløp

Ny infrastruktur for vann og avløp skal etableres i tråd med overordnet plan for hovedledningsnett for vann og avløp i området.

Der hvor vann- og avløpsanlegg skal etableres i/ved veganlegg, skal opparbeidelsen skje samtidig med etablering av veganlegget.

§ 48 Tekniske anlegg

Tekniske anlegg som skal overtas av Røyken kommune skal prosjekteres, utføres og overtas i tråd med kommunens overtakelsesprosedyre.

§ 49 Adkomst

Adkomst til eksisterende boliger som benytter eksisterende Vaterlandsveien, skal sikres gjennom hele byggeperioden.

Det tillates at gnr. 38 bnr. 144 har midlertidig kjøreadkomst over gnr. 38 bnr. 146. Permanent adkomst må avklares i detaljregulering.

Det tillates at gnr. 38 bnr. 149 har midlertidig kjøreadkomst over den delen av gnr. 38 bnr. 575 som utgjør f_SKV3, for adkomst til telesentral. Permanent adkomst må avklares i detaljregulering.

Det tillates at gnr. 38 bnr. 579 har midlertidig kjøreadkomst over o_STK2, o_SF2_11, o_SVG2_11 og BN5 for adkomst til pumpe-/målestasjon. Permanent adkomst må avklares i detaljregulering av eiendommen.

§ 50 Avkjørsler

Endelig plassering av avkjørsler skal defineres i detaljregulering. Detaljregulering skal vise avkjørsel til felles parkeringsanlegg og andre inn- og utkjøringer.

§ 51 o_SKV1-18

§ 51.1 Sikring mot ras- og skredfare

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak skal det dokumenteres av fagkyndig at nye veganlegg er tilstrekkelig sikret mot ras- og skredfare.

§ 51.2 o_SKV5-8 og 12

Det skal plantes trær langs o_SKV5-8 der bredden på fortau er over fire meter. Øvrige krav til plassering og utforming av beplantning og type trær bestemmes i detaljregulering.

Ved utarbeidelse av tegninger til byggeplan for o_SKV5 og 6 med tilhørende veganlegg, må bredde på grøft og utforming av plassene foran geologipunktene ved o_GP2 og o_GN3 detaljutføres i samråd med fagkyndig geolog.

Prosjektering av o_SKV8 skal sikre at eksisterende gangforbindelse til GN opprettholdes.

Snuplasser innenfor o_SKV6 og 12 skal ha en estetisk funksjon og inngå som et element i en helhetlig opparbeidelse av plassrommet de er en del av. Områdene skal opparbeides med høy kvalitet.

§ 51.3 Stenging av påkoblingspunkt

Når Rustadveien er etablert med nytt påkoblingspunkt i Slemmestadveien i tråd med denne planen, skal det eksisterende påkoblingspunktet i Slemmestadveien stenges.

§ 52 o_SGS5

Over Slemmestadveien skal det etableres en gang- og sykkelbro med tilhørende trappenedgang på østsiden av Slemmestadveien. Trappen skal etableres med nedgang i o_SVG3. Gang- og sykkelarealet skal forlenges gjennom BN2 som vist på plankartet.

§ 53 Sykkelparkering

Det skal etableres sykkelparkering knyttet til kollektivpunkter. Disse skal ligge maksimalt 50 meter fra målpunktet. Minimum 50 % av plassene skal være under tak. Lokalisering og utforming av anlegg for sykkelparkering skal fastsettes i detaljregulering.

§ 54 Kollektivholdeplass, o_SKH1-3, 5 og 6

Innenfor o_SKH skal det etableres holdeplass for buss. Holdeplassene skal ha leskur.

§ 55 Kombinerte formål for samferdselsanlegg, o_SKF1-3

Områdene skal være offentlige.

Utfylling av området utover i sjø er ikke tillatt. Innenfor formålsgrensen til o_SKF1 tillates det etablert bryggekonstruksjoner.

o_SKF1 ligger tett på et område med ålegress. Dette må spesielt hensyntas ved utbygging. Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak skal det dokumenteres av en fagkyndig hvordan hensynet til dette området er ivaretatt, både i anleggsfasen og driftsfasen.

Innenfor o_SKF1 skal det etableres en energiforsyningsentral. Det tillates etablert servicebygg innenfor området.

Innenfor felt SKF1 og SKF2_2 kan det etableres fergeanløp/fergekai. Endelig lokalisering defineres og bestemmes i detaljregulering for havnebassenget. Permanente tiltak som er til hinder for etablering av fergeanløp kan ikke etableres innenfor områdene før permanent plassering er definert i detaljregulering.

§ 56 Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG1, 3-6, 8, 9, 11 og 13

Det tillates oppført tekniske installasjoner knyttet til drift av veganleggene i tråd med forskrift om ledninger i offentlig veg. Installasjoner skal ikke være i konflikt med nødvendige frisiktsoner.

Det tillates at vann- og avløpsrør legges i grunnen.

Alle områder skal være tilsådd, tilplantet eller tilrettelagt for revegetering innen nærmeste vekstsesong, eller senest innen ett år etter at tilhørende veganlegg er tatt i bruk.

Innenfor SVG3_3 kan det etableres sykkelparkering.

§ 57 Annen veggrunn - teknisk anlegg, o_SVT1-4, 6 og 12

o_SVT3 og 4 er avsatt til fremtidig etablering av kollektivfelt eller fortau med grøft.

§ 58 Torg, o_ST1 og 2

Områdene skal være offentlig.

Torgene skal være et offentlig tilgjengelig byrom og ha en utforming som er tilrettelagt for variert bruk. Der torget skal inngå i beregningsgrunnlaget for lekeplasser, må torgets lekeplasser utformes slik at de tilfredsstiller de rette aldersgruppene. Endelig utforming skal defineres og bestemmes i detaljregulering.

§ 59 Kai, SK

Innenfor SK tillates dypvannskai for mottak av bulkskip. Innenfor området skal det etableres landstrømanlegg med tilstrekkelig strøm. Eventuelle arealer til trafostasjon må avsettes i detaljregulering.

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 60 Sykkelparkering

Sykkelparkering knyttet til publikumsrettede tilbud (badeplasser, parker mv.) skal ligge maksimalt 50 meter fra målpunktet. Lokalisering og utforming av anlegg for sykkelparkering skal fastsettes i detaljregulering.

§ 61 Friområder, o_GF1-2

§ 61.1 o_GF1

Områdene skal være offentlige.

Innenfor området tillates etablert park med tilrettelegging for friluftaktiviteter som lek, bading, soling og rekreasjon. Det tillates etablert enkle anlegg for fritidsrelatert sport som strandvolleyball, badminton o.l. Mindre servicebygg må avklares i detaljregulering.

§ 61.2 o_GF2

Innenfor området tillates etablert park med tilrettelegging for friluftaktiviteter som lek bading, soling og rekreasjon.

§ 62 Naturformål, GN og o_GN1-5

§ 62.1 GN

Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

Eksisterende sti- og turveinett i området skal bestå. Det kan likevel etableres stier eller turveier som del av et sammenhengende sti- og turveisystem i området.

Stier, turveisystem eller andre tiltak skal ikke anlegges slik at de nødvendiggjør hogst på kollene eller endrer kollenes silhuett. I tilknytning til stier og turveisystem innenfor området tillates det etablert enkle konstruksjoner som skal benyttes i forbindelse med tur og friluftsliv, som gapahuk og bål plass.

§ 62.2 o_GN1-5

Områdene skal være offentlige.

Innenfor områdene tillates normal skjøtsel, med unntak av de delene som er merket i plankartet med hensynssone, jf. §§ 71 og 73.

§ 63 Turdrag, o_GTD1-7

Områdene skal være offentlige.

Eksisterende sti- og turveinett i områdene skal bestå. Innenfor områdene kan det likevel etableres stier eller turveier som del av et sammenhengende sti- og turveisystem i området, med hovedformål å skape gangforbindelser mellom GN og o_GF1.

Innenfor turdragene skal eksisterende adkomster til bolig kunne opprettholdes, men adkomstene skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel gjennom områdene.

o_GTD1 kan benyttes som kjørbare adkomst for gnr. 39 bnr. 6, o_GTD2 kan benyttes som kjørbare adkomst for gnr. 39 bnr. 23, og o_GTD3 kan benyttes som kjørbare adkomst for gnr. 38 bnr. 527.

§ 64 Grønnstruktur kombinert med vassdrag, o_GAA1-3

§ 64.1 Generelt

Områdene skal være offentlige.

Bøbekken skal åpnes gjennom områdene. Krav til utforming og gjenåpning skal avklares i detaljregulering.

Det tillates avvik fra krav til byggegrense mot vassdrag gitt i overordnet plan såfremt de tekniske og arealmessige løsningene for bekken tilfredsstiller NVEs krav til flom. Dette skal redegjøres for i detaljregulering.

§ 64.2 o_GAA1

Innenfor området tillates det etablert en havnepark mot o_VFV1. Området skal opparbeides parkmessig og skal tilrettelegges for rekreasjon. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor området, foruten mindre installasjoner for lek og rekreasjon.

Utfylling av området utover i sjø og/eller etablering av sandstrand er ikke tillatt. Innenfor formålsgrensen tillates det etablert bryggekonstruksjoner.

Området ligger tett på et område med ålegress. Dette må spesielt hensyntas ved utbygging. Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak skal det dokumenteres av en fagkyndig hvordan hensynet til dette området er ivaretatt, både i anleggsfasen og driftsfasen.

§ 64.3 o_GAA2 og 3

Bekken med kantsoner kan være urbant opparbeidet, men skal ha en estetisk og rekreativ funksjon og inngå som et element i en helhetlig opparbeidelse av by- og gaterommet den er en del av.

Det tillates ikke kulverter. Bruer over bekken skal ha et minimumsnivå på underkant brukonstruksjon tilsvarende 200-årsvannlinje pluss minimum 0,5 meter. De må ikke snevre inn eller påvirke bekkens tverrsnitt. Bruene må legges i ett spenn.

Ved detaljregulering og -prosjektering av Bøbekken, må plassering av terskler i bekkeløpet og bekketverrsnittene kontrolleres av en fagkyndig og justeres for å sikre tilstrekkelig flomsikkerhet.

§ 65 Park, o_GP1-5

§ 65.1 o_GP1

Området skal være offentlig.

Innenfor området skal dagens grønne preg og eksisterende trær med større stammeomkrets enn 60 cm, målt i brysthøyde, bevares. Parken kan videreutvikles og det kan etableres benker, bed, vannelementer og andre, mindre elementer som bygger opp under parkens rekreative formål.

Krana som står innenfor området er en del av kulturmiljøet og tillates ikke flyttet.

§ 65.2 o_GP2

Området skal være offentlig.

Innenfor området tillates parkmessig opparbeidelse. Parken skal være allment tilgjengelig og ha en utforming som, i tillegg til rekreasjon, gjør den egnet til lek og fysisk aktivitet for alle aldersgrupper. Der adkomsten til parken er brattere enn 1:8, skal det tilrettelegges for nødvendige reposer.

Oldtidsveien gjennom området skal bevares.

§ 65.3 o_GP3 og 4

Områdene skal være offentlige.

Innenfor områdene skal det etableres park med tilrettelegging for fritidsaktiviteter, lek, enkle anlegg for fritidsrelatert sport og rekreasjon. Parken skal opparbeides med blå-grønne kvaliteter. Det skal etableres gangforbindelser på tvers gjennom parken.

Parken skal fungere som nærrekreasjonsområde for alle de sentrumsnære byggeområdene.

Behovet for fordrøyning og etablering av ev. fordrøyningsbasseng skal avklares i detaljregulering.

§ 65.4 o_GP5

Området skal være offentlig.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl. § 12-5 nr. 6)

§ 66 Farled, o_VF

Området skal være offentlig.

Området skal sikre farleden for større skip og ferge.

§ 67 Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_VFV1-2

Områdene skal være offentlige.

Innenfor o_VFV1 tillates ikke båttrafikk eller annen motorisert aktivitet.

Innenfor o_VFV2 tillates det etablert flytebrygger.

§ 68 Småbåthavn, o_VS

Området skal være offentlig.

Innenfor o_VS tillates det etablert småbåthavn/marina. Endelig utforming av og størrelse på anlegget i sjøen skal avklares i detaljregulering.

§ 69 Småbåthavn og ferdsel i sjø, o_VKA

Området skal være offentlig.

Innenfor o_VKA tillates det etablert gjestebåthavn og ferdsel i sjø. Utforming, lokalisering og kapasitet på gjestebåthavn må bestemmes i detaljregulering og ses i sammenheng med endelig lokalisering av fergeanløpssted og ferdselslinjer for denne.

Permanente tiltak som er til hinder for etablering av fergeanløp jf. § 58 tredje avsnitt, kan ikke etableres innenfor området før permanent plassering er definert i detaljregulering.

Ved detaljregulering skal vernestatus og eventuelle tiltak knyttet til skipsvrak i området avklares.

HENSYNSSONER (pbl. §§ 12-6 jf. 11-8)

§ 70 Flomfare, H320

Det tillates at o_SKF1, o_GAA1-2 og deler av BKB8_1, o_SKV6, o_SF6_2, 4 og 12, o_SKF2_1-2, o_ST1-2 og o_GAA3, oversvømmes ved 200-årsflom. Det tillates ikke tiltak som snevrer inn eller påvirker flomforholdene i bekken, jf. § 64.3.

§ 71 Bevaring naturmiljø, H560_1-7

Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper sikres. Vegetasjon skal bevares.

Tiltak i området tillates kun etter en skjøtselsplan som er utarbeidet av en fagkyndig biolog.

Trær og øvrig vegetasjon innenfor hensynssonene skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep i terrenget, for eksempel i form av graving eller sprengning. Unødvendig hogst må unngås, og grove trær og død ved må i særdeleshet bevares. Rydding av trær som faller over stier og veger kan gjennomføres.

Området kan heller ikke brukes til lagring, tilrigging, massedeponering o.l.

§ 72 Bevaring kulturmiljø, H570

§ 72.1 Generelt

Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor sonen uten at regional kulturminnemyndighet først har fått uttale seg.

§ 72.2 H570_4

Boligbebyggelsen (Tangogårdene) inngår i et bevaringsverdig boligmiljø, og kan ikke endres eller erstattes uten godkjenning av regional kulturminnemyndighet. På grunn av bebyggelsens kulturhistoriske verdi, skal boligene bestå slik de er.

§ 72.3 H570_5

Ved detaljregulering av områder som ligger innenfor H570_5, skal det utarbeides en tilstandsrapport for eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen. Tilstandsrapporten

skal utarbeides av en antikvarisk sakkyndig. På bakgrunn av rapporten skal muligheten for bevaring og transformasjon av bebyggelsen vurderes i detaljreguleringsplan.

§ 73 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720

§ 73.1 H720_1

Geologiforekomst i grunnen ved Kutangen er båndlagt etter naturmangfoldloven, jf. forskrift om fredning for Kutangen naturminne, datert 15.01.1988. Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter.

Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor sonen uten tillatelse fra Fylkesmannen.

§ 73.2 H720_2

Geologiforekomst i fjellet ved Nyveien 3 er båndlagt etter naturmangfoldloven, jf. forskrift om fredning for Slemmestad naturminne, datert 15.01.1988. Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter.

Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor sonen uten tillatelse fra Fylkesmannen.

§ 74 Båndlegging etter kulturminneloven, H730

Skipsvrak på havbunnen er fredet etter kulturminneloven § 14.

Det må ikke forekomme noen form for inngrep i kulturminnet eller havbunnen innenfor sonen uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

§ 75 Videreføring av gjeldende reguleringsplan, H910_1-4

Innenfor områdene skal gjeldende reguleringsplaner videreføres.

BESTEMMELSEOMRÅDER (pbl. § 12-7)

§ 76 Midlertidige rigg- og anleggsområder, #1-10

Områdene er markert i plankartet og kan benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde for gjennomføring av planen. De midlertidige anleggsområdene opphører når nødvendige tiltak er gjennomført.

Områdene skal settes i stand så snart som mulig, og senest i løpet av påfølgende vekstsesong etter at tiltaket er avsluttet.

Vedtaksdato: 14.09.2017

.....
Eva Norén Eriksen
ordfører, Røyken kommune

Vedlegg til utbyggingsavtale for Slemmestad sentrum - områdeplan

Oversikt over gnr/bnr som er omfattet av utbyggingsavtalen. Eiendommer som senere blir fradelt fra gnr/bnr som er omfattet av denne avtalen, skal også omfattes.

Eier	Gnr.	Bnr.	Kommentar
Slemmestad Utvikling AS	38	572	
	38	574	
Tåje Utvikling AS	38	479	
	38	480	
	38	528	
	38	573	
Norcem AS	38	434	
	38	449	
Slemmestad Brygge AS	38	464	
	38	491	
	38	492	
	38	542	
	38	543	
	38	544	
	38	545	
	38	546	
	38	554	
	39	13	
Røyken kommune	40	1	Kun den delen av eiendommen som ligger innenfor planområdet
	38	162	Kun den delen av eiendommen som ligger innenfor planområdet
	38	567	
	38	512	
	38	575	Kun den delen av eiendommen som ligger innenfor planområdet
	38	568	
	38	570	

Eiendommer eid av Slemmestad Utvikling AS vist med grønn markering:



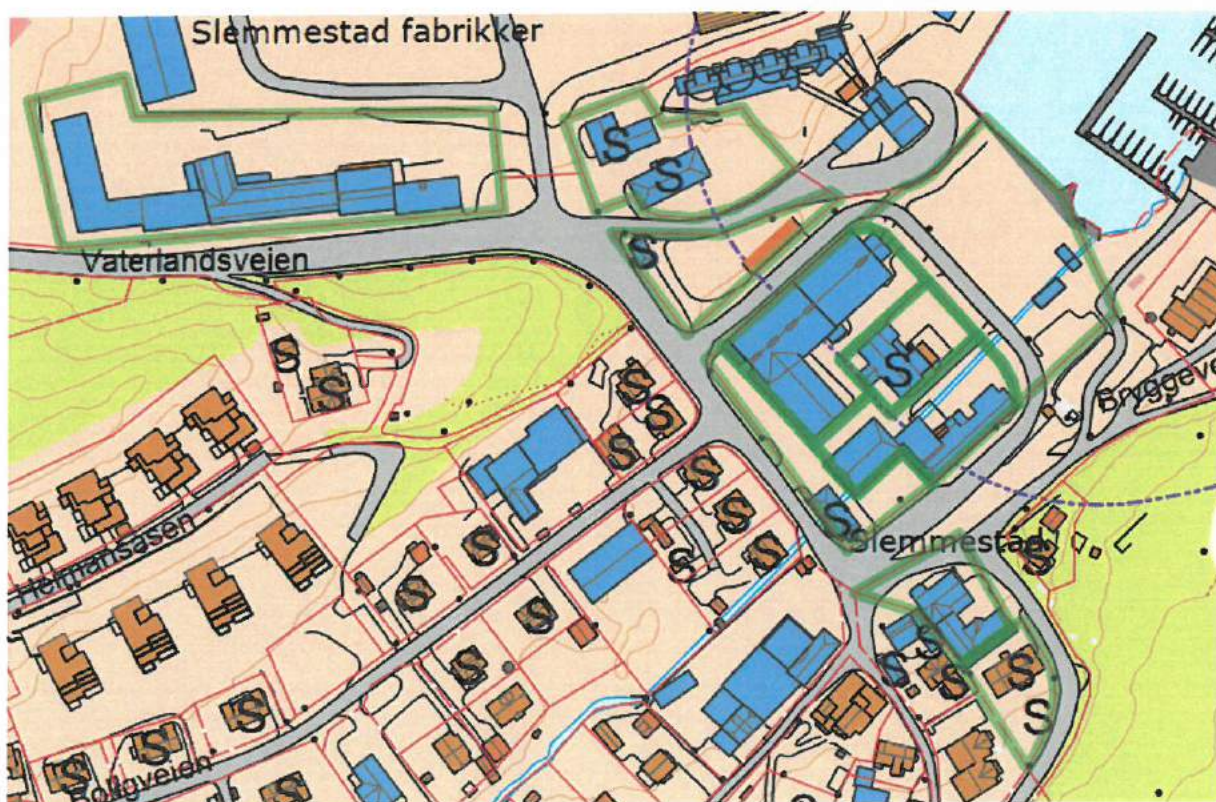
Eiendommer eid av Tåje Utvikling AS vist med grønn markering:



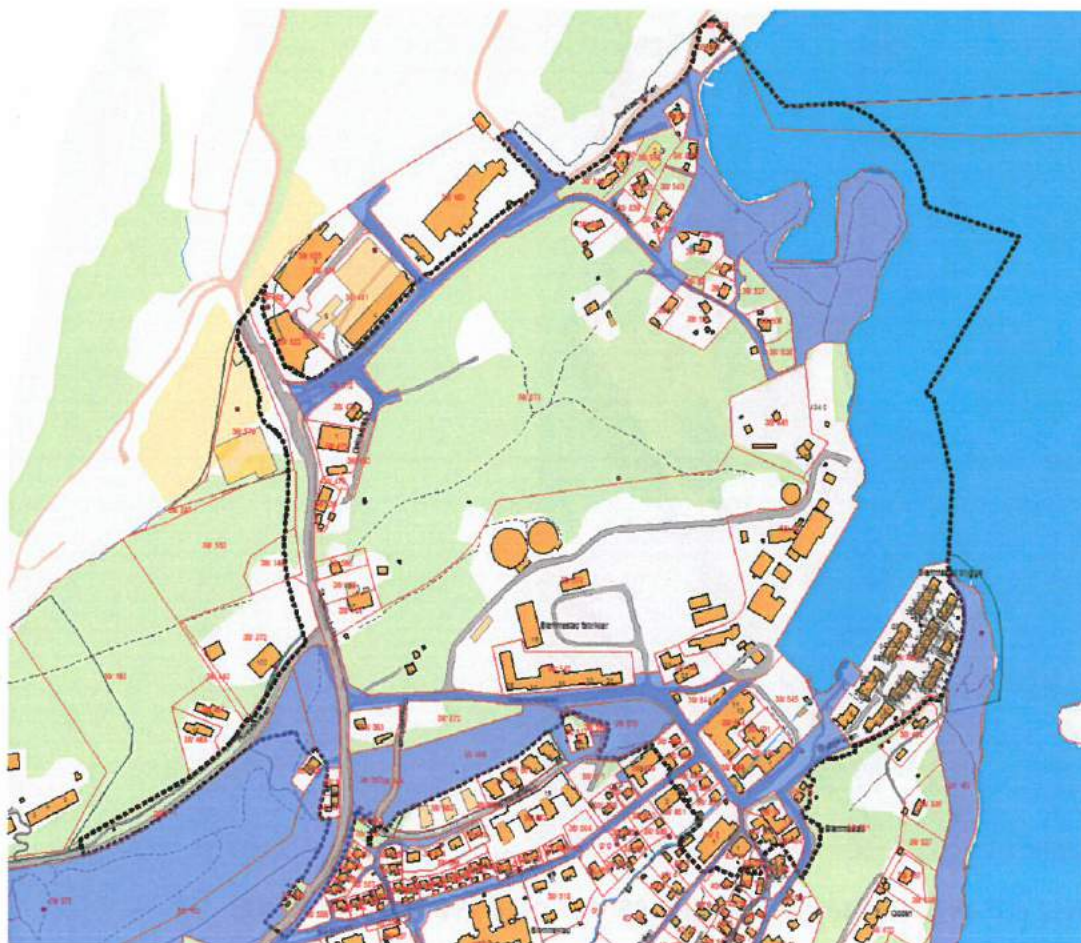
Eiendommer eid av Norcem AS vist med grønn markering:



Eiendommer eid av Slemmestad Brygge AS vist med grønn markering:



Eiendommer eid av Røyken kommune vist med lilla markering:



Pantedokument

Panterett i fast eiendom, med hjemmelshavers samtykke

 Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 1 andre ledd

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Adresse:	
Postnummer: Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)						
Navn					Fødselsnummer	
Angivelse av pantkravets størrelse						
Beløp	Valuta	Beløp med bokstaver				
	NOK					
2. Panthaver						
Navn					Fødselsnr./Organisasjonsnummer	
3. Panteobjekt						
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
4. Avtalt prioritet						
Panteretten har opptrinnsrett						
5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner						
6. Supplerende tekst (tinglyses ikke)						
Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet						
Mislighold/særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall	Panthaver kan kreve pantkravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9.					
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og panthaver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor panthaveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsaklig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.					
Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses						

Dato	Pantsetters underskrift
------	-------------------------

7. Erklæring om sivilstand m.v. for pantsetteren/pantsetterne**1. Er pantsetteren/pantsetterne gift eller registrert(e) partner(e)** Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.**2. Er pantsetterne gift eller registre partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere** Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.**3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig?** Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.**Underskrifter og bekreftelser**

Jeg/vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor

Sted, dato

Pantsetter(ne)s underskrifter(er)

Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1.vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2.vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Som pantsetter(ne)s ektefelle(r)/registrerte partnere(e), samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Sted, dato

Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2.vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Dato

Pantsetters underskrift

8. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver(ne)
(fyller bare ut dersom pantsetter og hjemmelshaver ikke er samme person)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registre partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder pantsettelsen eiendom som hjemmelshaveren(e) og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Underskrifter og bekreftelser – hjemmelshaver(ne)

Jeg/vi samtykker herved i pantsettelsen som spesifisert ovenfor

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.	Hjemmelshaver(ne)s underskrifter(er)	Gjentas med blokkbokstaver
---------------------------	---	-----------------------------------

Jeg/vi bekrefter at hjemmelshaver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær.
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1.vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
--------------------	----------------------------

Adresse

2.vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
--------------------	----------------------------

Adresse

Som hjemmelshaver(ne)s ektefelle(r)/registrerte partnere(e), samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Sted, dato

Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
--	-----------------------------------

Jeg/vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær.
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
--------------------	----------------------------

Adresse

2.vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
--------------------	----------------------------

Adresse

Dato	Pantsetters underskrift
------	-------------------------

Vedlegg 5

Oppdragsgiver
Viva IKS

Rapporttype
Usikkerhetsanalyse

2017-11-15

USIKKERHETSANALYSE

FELLESTILTAK

SLEMMESTAD

Oppdragsnr.: 1350025331
Oppdragsnavn: Usikkerhetsanalyse av Fellestiltak Slemmestad

Revisjon	0			
Dato	2017-11-15			
Utarbeidet av	Kine Solberg			
Kontrollert av	Marianne Ask Lervik			
Godkjent av				
Beskrivelse	Usikkerhetsanalyse Fellestiltak Slemmestad			



INNHOOLD

1.	INNLEDNING.....	6
1.1	Bakgrunn og mål	6
1.2	Avgrensninger og forutsetninger	6
1.2.1	Avgrensninger	6
1.2.2	Forutsetninger for analysen	6
1.3	Organisering av arbeidet	6
2.	ANALYSEMODELL OG METODE.....	7
2.1	Begreper.....	7
2.2	Metodebeskrivelse.....	7
2.2.1	Metode for analyse av uønskede hendelser.....	9
3.	BASISKOSTNAD	11
3.1	Kostnadskalkyle for Fellestiltak Slemmestad	11
4.	ANALYSE AV UØNSKEDE HENDELSER	12
4.1	Identifikasjon og analyse av uønskede hendelser	12
4.2	Analyse av uønskede hendelser	12
4.3	Risikomatrise.....	12
4.3.1	Risikoreduserende tiltak.....	13
5.	RESULTATER FRA ESTIMATUSIKKERHETSEN	14
5.1	Bidragstere.....	15
6.	KONKLUSJON	16

Sammendrag

Røyken Kommune har vedtatt en områdeplan for Slemmestad. I forbindelse med dette er det inngått flere avtaler med utbyggere i området. For å sikre en oversikt over kostnader knyttet til opparbeidelse av offentlig infrastruktur i området er Viva IKS bedt om å ferdigstille et kostnadsoverslag på vei, vann og avløp til utbyggingsområdet. Rambøll Risk Management har bistått Viva IKS med å utføre en usikkerhetsanalyse. Usikkerhetsanalysens formål er å gi et kvalitativt og kvantitativt bilde av kostnadsusikkerheten i prosjektet.

Det er i analysen gjennomført en identifikasjon og analyse av uønskede hendelser for å få frem det totale usikkerhetsbildet av prosjektets kostnader. Alle identifiserte hendelser, og analysen av disse, er presentert i kapittel 4. Usikkerhet i kostnadsposter og uønskede hendelser er modellert i Monte Carlo simulering ved bruk av verktøyet @RISK. Resultatet er kumulativ sannsynlighetsfordeling for prosjektets kostnader.

Gjeldende kalkyle for prosjektet stipulerer en kostnad for prosjektet Fellestiltak Slemmestad på 255 MNOK. Til sammenligning er forventet kostnad i usikkerhetsanalysen estimert til å være 341 MNOK inkl. uønskede hendelser som kan skje i anleggsperioden, dvs. ca. 86 MNOK høyere enn gjeldende kalkyle.

Usikkerheten i kostnadene, gitt 70 % konfidensintervall ($15\% < x < 85\%$), er analysert til å ligge mellom 319 MNOK og 363 MNOK. Dette betyr at det er 15 % sannsynlighet for at kostnadene vil ligge innenfor en ramme på 319 MNOK, mens det er 85 % sannsynlighet for at de vil ligge innenfor en ramme på 363 MNOK.

I analysearbeidet ble det identifisert totalt fire (4) uønskede hendelser som vurderes å kunne ha konsekvenser for prosjektets totale kostnader. Tre (3) av de fire (4) identifiserte uønskede hendelsene er vurdert å ha høy konsekvens for prosjektet kostnader. Mens én (1) er vurdert til et lavt risikonivå for prosjektets kostnader. Følgende risikoreduserende tiltak ble identifisert i analyseprosessen:

- Jobbe målrettet med tiltak for å redusere bilbruk og tilrettelegge for båtpendlere.
- Lage et program for å gjennomføre og analysere prøvetaking.

Tabell 1 Resultater kvantitativ usikkerhetsanalyse. Tall i 2017-kroner, ekskl. mva.

Kalkyle	Totale kostnader inkl. uønskede hendelser
Basiskostnad	255 172 000
Forventet tillegg	85 617 971
Forventet kostnad – P50	340 789 971
Usikkerhetsavsetning	22 367 995
P85	363 157 966

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn og mål

Røyken Kommune har vedtatt en områdeplan for Slemmestad. I forbindelse med dette er det inngått flere avtaler med utbyggere i området. For å sikre en oversikt over kostnader knyttet til opparbeidelse av offentlig infrastruktur i området er Viva IKS bedt om å ferdigstille et kostnadsoverslag på vei, vann og avløp til utbyggingsområdet. Rambøll Risk Management har bistått Viva IKS med å utføre en usikkerhetsanalyse. Usikkerhetsanalysens formål er å gi et kvalitativt og kvantitativt bilde av kostnadsusikkerheten i prosjektet.

1.2 Avgrensninger og forutsetninger

1.2.1 Avgrensninger

- Hendelser med liten sannsynlighet og store konsekvenser omfattes ikke (ekstremhendelser)
- Analysen omfatter ikke usikkerhet knyttet til forsinkelse i fremdrift
- Valutausikkerhet er ikke ivaretatt i analysen
- Påløpte kostnader for prosjektet inngår ikke i kostnadskalkylen
- Kostnader knyttet til identifiserte tiltak inngår ikke i prosjektets kostnadskalkyle
- Kostnader knyttet til åpning av Bøbekken inngår ikke i prosjektets kostnadskalkyle
- Uspesifiserte kostnader på 10 % er inkludert i kalkylens basisestimat
- Det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer/nye myndighetskrav i prosjektets grunnkalkyle
- Prisstigning i prosjektperioden omfattes ikke av analysen
- Det er ikke tatt høyde for eventuelle merkostnader på grunn av manglende finansiering

1.2.2 Forutsetninger for analysen

- Opprinnelig kalkyle med prisnivå februar 2015, prisjuster til nivå februar 2017.
 - Opp 1,5 % iht. SSB Byggekostnadsindeks for "Tømring og snekring i alt".
- Statens Vegvesens håndbok N 100
- Kalkyleoppsett med reviderte mengder fra Asplan Viak v/ Aasne Haug, datert 15.6.2017
- Plankart Slemmestad sentrum rev01, datert 7.6.2017
- Diverse e.post fra Øystein Liltved
- Alle tall er uten mva. i henhold til gjeldende retningslinjer
- Kjennskap til, men ikke detaljkunnskap om lokale grunnforhold

1.3 Organisering av arbeidet

Arbeidet er gjennomført av Rambøll Norge AS i samarbeid med en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Røyken kommune, Viva IKS, Bygghanalyse og Asplan Viak. Personer som har deltatt i arbeidet er presentert i tabellen nedenfor:

Tabell 2: Oversikt over arbeidsgruppen på analysemøtet 1. november 2017

Navn	Firma	Rolle
Ingvild Skaset	Røyken Kommune	Leder planavdelingen
Arne Graarud	Bygghanalyse	Kalkulatør
Aasne Haug	Asplan Viak	Planarkitekt
Jørgen Andersen	Viva IKS	Representant fra prosjekteier
Jonas Bjerga	Rambøll Norge	Kalkulatør
Marianne Ask Lervik	Rambøll Norge	Fagansvarlig usikkerhetsanalyse
Kine Solberg	Rambøll Norge	Medarbeider usikkerhetsanalyse

2. ANALYSEMODELL OG METODE

2.1 Begreper

Analysemodellen for kvantifisering av usikkerhet er overordnet beregnet med følgende sammenheng, med hvert begrep forklart i ytterligere detalj under:

$$\begin{array}{l}
 \text{Grunnkalkyle} \\
 + \text{ Uspesifiserte kostnader} \\
 = \text{ Basiskostnad} \\
 + \text{ Effekten av estimatusikkerhet} \\
 + \text{ Effekten av usikkerhetsdrivere} \\
 \hline
 = \text{ Prosjektets forventede total kostnader}
 \end{array}$$

Grunnkalkyle

Grunnkalkylen representerer prosjektets spesifiserte, deterministiske kostnader – uten uspesifiserte kostnader.

Uspesifiserte kostnader

Uspesifiserte kostnader er kostnader som man av erfaring vet vil komme, men som ikke er spesifisert på grunn av manglende detaljeringsgrad på analysetidspunktet.

Estimatusikkerhet

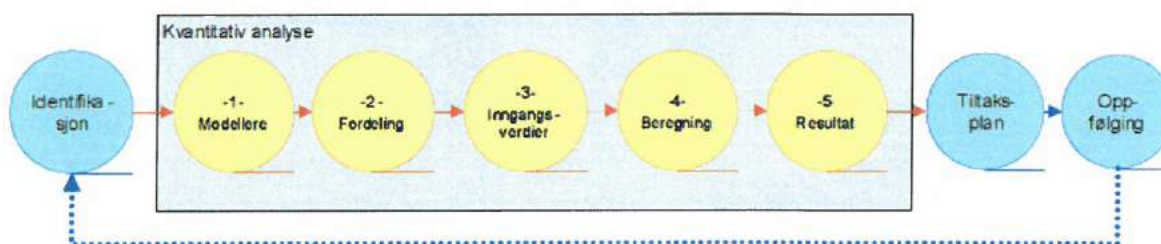
Overordnede kostnadsposter er vurdert av analysegruppen og tildelt optimistisk, mest sannsynlig og pessimistisk verdi – tripplestimater. Vedlegg 1 dokumenterer vurderingene som er gjort. Kapittel

Usikkerhetsdrivere/uønskede hendelser

Usikkerhetsdriverne er usikkerheter som kan påvirke hele eller deler av prosjektets total kostnad.

2.2 Metodebeskrivelse

Prosjektets kostnader vil påvirkes av både uønskede hendelser som inntreffer i prosjektperioden og av estimatusikkerhet i oppsatt kalkyle. Rambølls metodikk for estimering av usikkerhet i kalkyler og uønskede hendelser er basert på Concept-rapportene fra NTNU og illustrert i figuren nedenfor. Metodikken er i samsvar med NS 5814.



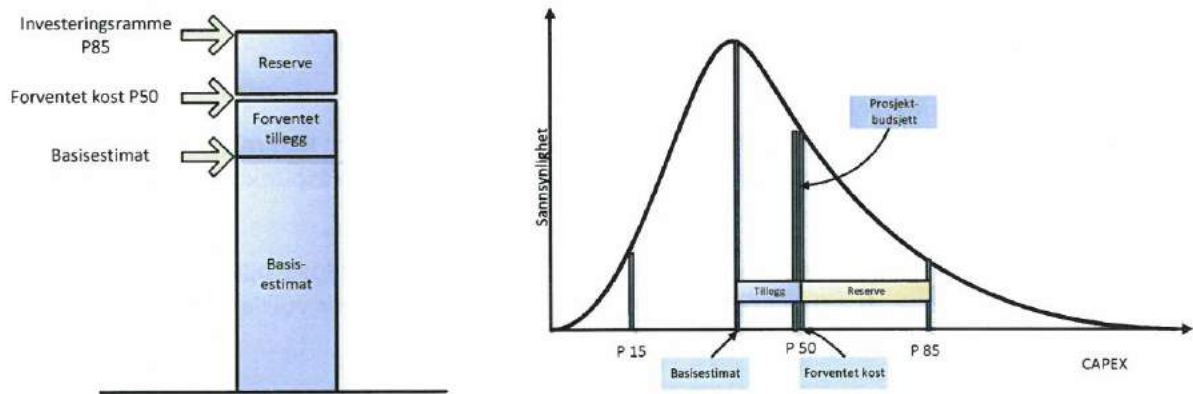
Figur 1 Arbeidsmetodikk usikkerhetsanalyser (Austeng, 2005, s. 16)

Analysen startet med å fastsette prosjektets suksesskriterier, dvs. risikostyringsmål, skala for sannsynlighet og konsekvens for vurdering og rangering av uønskede hendelser, samt prosjektets akseptkriterier. Identifikasjonsfasen hadde som hensikt å kartlegge usikkerhetsbildet for prosjektets kostnader. Det ble avholdt en idédugnad i samarbeid med arbeidsgruppen for å identifisere usikkerhet i kostnadsposter og kartlegge uønskede hendelser.

Deretter ble de uønskede hendelsene analysert i samarbeid med arbeidsgruppen og rangert ved bruk av risikomatriser. Samtidig ble det identifisert enkelte risikoreducerende tiltak. Det ble gjort en full årsaks- og konsekvensanalyse av de identifiserte uønskede hendelsene.

Forventet kostnad er utarbeidet på bakgrunn av grunnkalkyle per. 1.11.2017. Usikkerhet i alle kostnadsposter og uønskede hendelser er modellert i en Monte Carlo simulering ved bruk av verktøyet @RISK, som er en applikasjon til Microsoft Excel, for beregninger og simulering av usikkerhet.

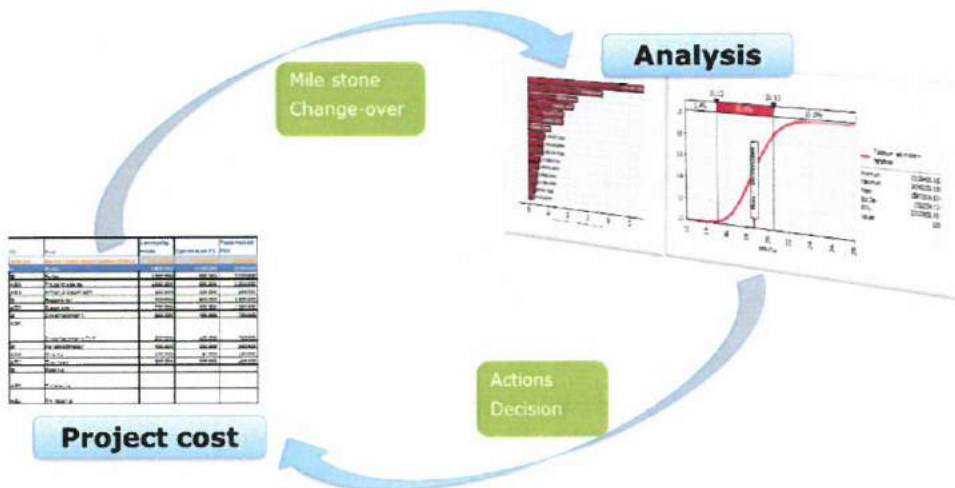
Som resultat fremkommer investeringens totale usikkerhetsprofil og grunnlaget for å dimensjonere investeringsramme, anbefalte reserver og marginer for prosjektet. Fra dette resultatet vil en også kunne sette en styringsramme for prosjektet.



Figur 2 Estimatstruktur

Den vanligste måten å fremstille resultatene av en slik simulering, er ved hjelp av en kumulativ fordeling, en såkalt S-kurve. Denne kan brukes til å lese av med hvor stor sannsynlighet at sluttsommen vil falle innenfor en gitt verdi. Se figuren nedenfor.

Simulation software: @Risk



Figur 3 S-kurve

2.2.1 Metode for analyse av uønskede hendelser

Risiko er definert som en funksjon av sannsynlighet og konsekvens. Alle identifiserte hendelser er gitt en sannsynlighet, samt en konsekvens i forhold til kostnader for prosjektet.

På bakgrunn av gitt sannsynlighet og konsekvens rangeres hver uønsket hendelse i en risikomatrise etter hvor alvorlig risikoen er. For prosjektet er det valgt en 3x3 matrise, dvs. en inndeling i 3 for både sannsynlighet og konsekvens. Risikomatrixene er delt inn i 3 risikoområder:

- **Rød** - hendelser som havner i det røde området har **høy risiko**. Dette er risikoer som må ha høyest prioritet i forhold til å iverksette risikoreduserende tiltak.
- **Gul** - hendelser som havner i det gule området har **middels risiko**.
- **Grønn** - hendelser som havner i det grønne området har **lav risiko**. Dette er risikoer som vil ha lavest prioritet i forhold til å iverksette risikoreduserende tiltak.

Risikomatrixen for analyse av kostnader er vist under.

KOSTNAD	Lav konsekvens	Middels konsekvens	Høy konsekvens
Meget sannsynlig			
Sannsynlig			
Mindre sannsynlig			

Figur 4: Tom risikomatrise til bruk i det videre arbeidet

De identifiserte hendelsene er i analysearbeidet gitt en sannsynlighet for å inntreffe, samt en kostnadskonsekvens dersom de inntreffer. Følgende informasjon er utarbeidet i vurdering av hver enkelt hendelse;

- Beskrivelse av årsaker til hendelsen.
- Planlagte/ eksisterende risikoreduserende tiltak.
- Valgt sannsynlighet og valgt konsekvens i henhold til fastsatt skala, samt bakgrunn for disse valgene.
- Forslag til nye risikoreduserende tiltak.

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser

Følgende sannsynlighetsfordeling (frekvens) ligger til grunn for hendelsesanalysen:

Tabell 3: Sannsynlighetsskala for analyse av uønskede hendelser

Lite sannsynlig	Sannsynlig	Meget sannsynlig
En hendelse sjeldnere enn hvert 10. år. < 10 %	En hendelse mellom hvert 2. og hvert 10. år. 10 - 40 %	En hendelse oftere enn hvert 2. år. >40 %

Vurdering av konsekvens for uønskede hendelser

Tabellen under viser inndeling av konsekvensskala for kostnad. Konsekvensskalaen angir en kostnadmessig konsekvens for hver enkelt av de uønskede hendelsene.

Tabell 4: Konsekvensskala for analyse av hver enkelt uønsket hendelse

	Lav konsekvens	Middels konsekvens	Høy konsekvens
Kostnad	Kostnad < 3 MNOK	Kostnad 3 - 10 MNOK	Kostnad > 10 MNOK

Vurdering av parametere for simulering av konsekvenser

Uønskede hendelser som blir identifisert og funnet å ha en kostnadmessig konsekvens, skal inkluderes i usikkerhetsanalysene. I den forbindelse er følgende minimums-, forventnings- og maksimumsverdier lagt til grunn i analysene:

Tabell 5 Simuleringsparametere for sannsynlighetsklasser

Sannsynlighetsklasse	Beskrivelse	Minimum	Forventet	Maksimum
Mindre sannsynlig	En hendelse sjeldnere enn hvert 10. år. < 10 %	0,02	0,06	0,2
Sannsynlig	En hendelse mellom hver 2. og hvert 10. år. 10 - 40 %	0,2	0,4	0,8
Meget sannsynlig	En hendelse oftere enn hvert 2. år. >40 %	0,8	1	3

Tabell 6: Simulerings-parametere for konsekvensklasser kostnader

Konsekvensklasse	Beskrivelse	Minimum (kr)	Forventet (kr)	Maksimum (kr)
Lav	Økte kostnader inntil 3 MNOK	1 000 000	2 000 000	3 000 000
Middels	Økte kostnader 3-10 MNOK	3 000 000	6 500 000	10 000 000
Høy	Økte kostnader over 10 MNOK	10 000 000	Individuell vurdering*	Individuell vurdering*

*Individuell vurdering – hendelser i analysen som er analysert til å ha en høy konsekvens for kostnader (over 10 MNOK.) er simuleringsparametere for forventet kostnad satt til 12,5 MNOK og maksimum kostnader satt til 15 MNOK.

3. BASISKOSTNAD

3.1 Kostnadskalkyle for Fellestiltak Slemmestad

For gruppesamlingen ble det tatt utgangspunkt i følgende grunnkalkyle:

Tabell 7 Grunnkalkyle for Fellestiltak Slemmestad pr. 1.11.2017

Post	Navn	Basisestimat
<i>1. Vei høy/middels standard</i>		
	Vaterlandsveien, m 2 busstopp og leskur	25 822 500
	Slemmestadveien (innenfor planområdet) uten rundkjøringene	28 063 200
	Vaterlandskvartalet Del 1 (evt private arealer ikke tatt ut) +Rundkjøring.	12 083 500
<i>2. Veier normal standard</i>		
	Eternittveien	13 366 100
	Tåjeveien eksisterende	10 461 000
	Tåjeveien ny	6 736 400
	Burmaveien eksisterende	17 059 900
	Fabrikkveien (*2 ulike snitt)+ny rundkjøring	9 154 200
	Omlagt vei fra Heimannsåsen	-
	Rustadveien ny (arm)	15 618 900
<i>4. Stier</i>		
	Gangbro over Slemmestadkrysset	7 744 000
	Norcempromenaden	2 348 500
	Kyststien	3 092 100
	Fabrikkstien	2 895 200
	Marinapromenaden	1 575 200
<i>5. Torg</i>		
	Trappetorget	7 518 500
	Torget	3 580 500
	Vaterlandskvartalet Del 2 (kjørbart torg)	11 376 200
	Bryggetorget	5 135 900
<i>6. Bygg</i>		
	Slam-amfiet	4 803 700
<i>7. Rundkjøringer</i>		
	Slemmestadveien/Eternittveien	13 982 100
	Slemmestadveien/Vaterlandsveien/Rustadveien	17 007 100
<i>8. Park</i>		
	NY:Fabrikkparken	10 063 900
	Norcemstranda	2 710 400
	Vaterland Strandpark (Havneparken)	4 935 700
	Strandparken	43 554 500
Totalt		255 172 000

4. ANALYSE AV UØNSKEDE HENDELSER

4.1 Identifikasjon og analyse av uønskede hendelser

Uønskede hendelser er interne og eksterne forhold som kan påvirke prosjektkostnadene og prosjektets fremdrift. Hendelsene kan være av en type som prosjektet både kan og ikke kan påvirke. Uønskede hendelser ble identifisert under analysemøte og er vist i Tabell 8.

Tabell 8 Identifiserte uønskede hendelser

Nr.	Uønsket hendelse
1	Rustadveien utenfor planområdet må inkluderes i prosjekter
2	Flytte trafo som ligger nært til ny rundkjøring Vatlandsveien/Slemmestadveien
3	Flom
4	Miljøfarlig avfall i parkarealer

4.2 Analyse av uønskede hendelser

De identifiserte hendelsene er i analysearbeidet gitt en sannsynlighet for å inntreffe, samt en eventuell konsekvens for det aktuelle risikostyringsmålet dersom de inntreffer. Ved valg av sannsynlighet for den enkelte hendelse, tas det hensyn til risikoreduserende tiltak som er gjennomført og/eller planlagt for prosjektet, samt historikk og statistikk i forhold til om hendelsen har inntruffet tidligere.

Risikonivået gir en indikasjon på hvor alvorlige konsekvenser hendelsene får hvis de inntreffer.

Resultatet av vurderingen er presentert i kapittel 4.3 Det etablerte risikobildet for prosjektets kostnader er presentert ved bruk av risikomatriser. Tallene i matrisen tilsvarer løpenummeret på hver hendelse. De identifiserte risikoreduserende tiltakene er presentert i kapittel 4.3.1. Detaljert analyseinformasjon fra vurdering av hver enkelt hendelse er presentert i vedlegg 2.

4.3 Risikomatrise

Kostnader	Lav < 3 MNOK	Middels 3 - 10 MNOK	Høy > 10 MNOK
Meget sannsynlig > 40 %		2	1, 4
Sannsynlig 10 - 40 %	3		
Lite sannsynlig < 10 %			

Figur 5 Risikomatrise som viser risikobildet av uønskede hendelser

Tabell 9 Oppsummert risikonivå for hver hendelse.

Nr.	Uønsket hendelse	Risikonivå
1	Rustadveien utenfor planområdet må inkluderes i prosjekter	Høy
4	Miljøfarlig avfall i parkarealer	Høy
2	Flytte trafo som ligger nært til ny rundkjøring Vatelandsveien/Slemmestadveien	Høy
3	Flom	Lav

Tre av de fire usikkerhetsdriverne/uønskede hendelser som er identifisert er vurdert å ha høy konsekvens for prosjektets kostnader.

4.3.1 Risikoreducerende tiltak

I analysen er det identifisert forslag til ytterligere risikoreducerende tiltak for å redusere risiko tilknyttet prosjektet Fellestiltak Slemmestad. Forslag til tiltak er presentert i Tabell 10 nedenfor. For hendelser med høyt risikonivå skal risikoreducerende tiltak iverksettes. Tiltak bør iverksettes sett i forhold til et kost-nytte perspektiv.

Tabell 10: Identifiserte risikoreducerende tiltak

Nr.	Hva	Beskrivelse	Tilknyttet risiko
T-1	Rustadveien utenfor planområdet må inkluderes i prosjekter	<ul style="list-style-type: none"> Jobbe målrettet med tiltak for å redusere bilbruk og tilrettelegge for båtpendlere. 	1
T-2	Miljøfarlig avfall i parkarealer	<ul style="list-style-type: none"> Lage et program for å gjennomføre og analysere prøvetaking. 	4

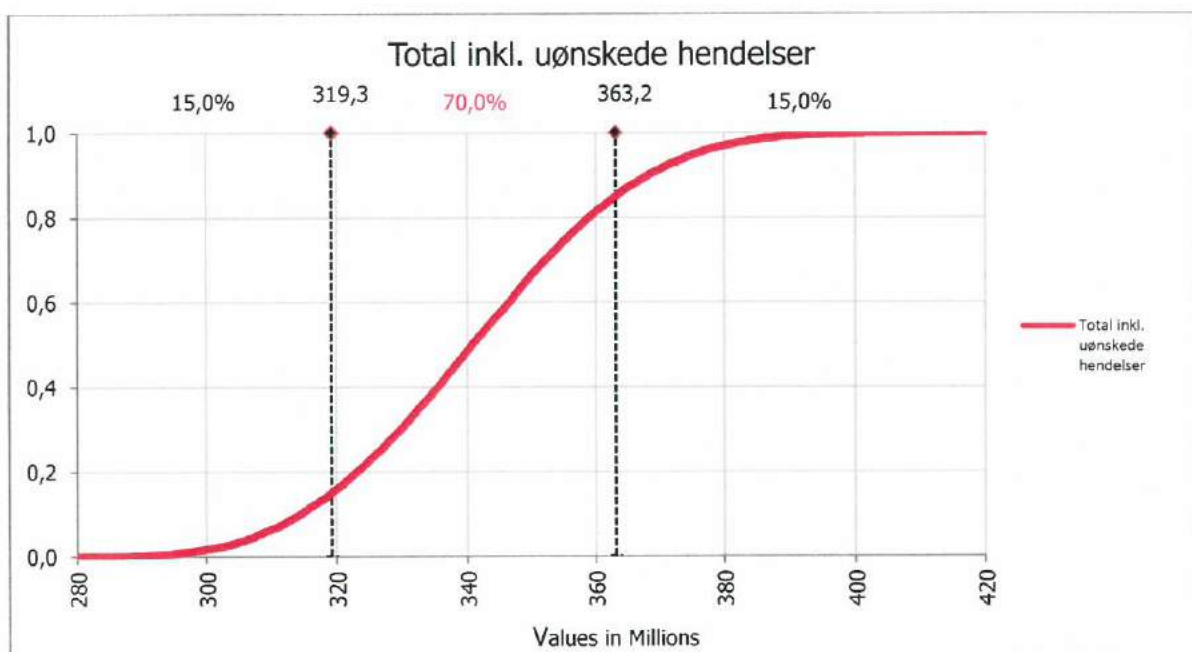
5. RESULTATER FRA ESTIMATUSIKKERHETSEN

Utgangspunkt for usikkerhetsanalysen av prosjektets totale kostnader er prosjektets kalkyle per 1. november 2017. I tillegg kommer de uønskede hendelsene som har en kostnadmessig konsekvens dersom de inntreffer.

Usikkerhetsanalysen av prosjektets totale kostnader inkluderer:

- Usikkerhet knyttet til uønskede hendelser:*
 Dette omfatter kostnadmessige konsekvenser av uønskede hendelser som kan inntreffe med en viss frekvens i prosjektperioden. Det vil si usikkerhet knyttet til både den frekvens en hendelse inntreffer med i prosjektperioden og den kostnadmessige konsekvensen dersom hendelsen inntreffer.
- Usikkerhet i prosjektets kalkyle;*
 Det er tatt utgangspunkt i kostnadsposter i gjeldende kalkyle. Kalkylen inkluderer ikke avsatte marginer, reserver eller merverdiavgift. Simuleringsresultatene kan derfor sammenlignes med et basisestimat på 255,2 MNOK. Gjeldende kalkyle er presentert i kapittel 3.1

Akkumulert sannsynlighetsfordeling (S-kurve) i figuren under viser sannsynligheten for ikke å overskride bestemte kostnadsnivåer. Kurven viser hvordan usikkerheten forventes å påvirke prosjektet, representert ved sannsynligheten for å gjennomføre prosjektet til basiskostnaden og avstanden mellom denne og simulert forventet kostnad. Simulering av kostnadene er gjort ved bruk av Monte Carlo simulering og simuleringsverktøyet @RISK. Usikkerhetsbildet for Fellestiltak Slemmestad sine kostnader er vist ved fordelingen i Figur 6 nedenfor. Resultatene er oppsummert i Tabell 11.



Figur 6: Akkumulert sannsynlighetsfordeling av prosjektets totale kostnader inkl. uønskede hendelser.

Tabell 11: Resultater - usikkerhetsbilde totale kostnader for Fellestiltak Slemmestad

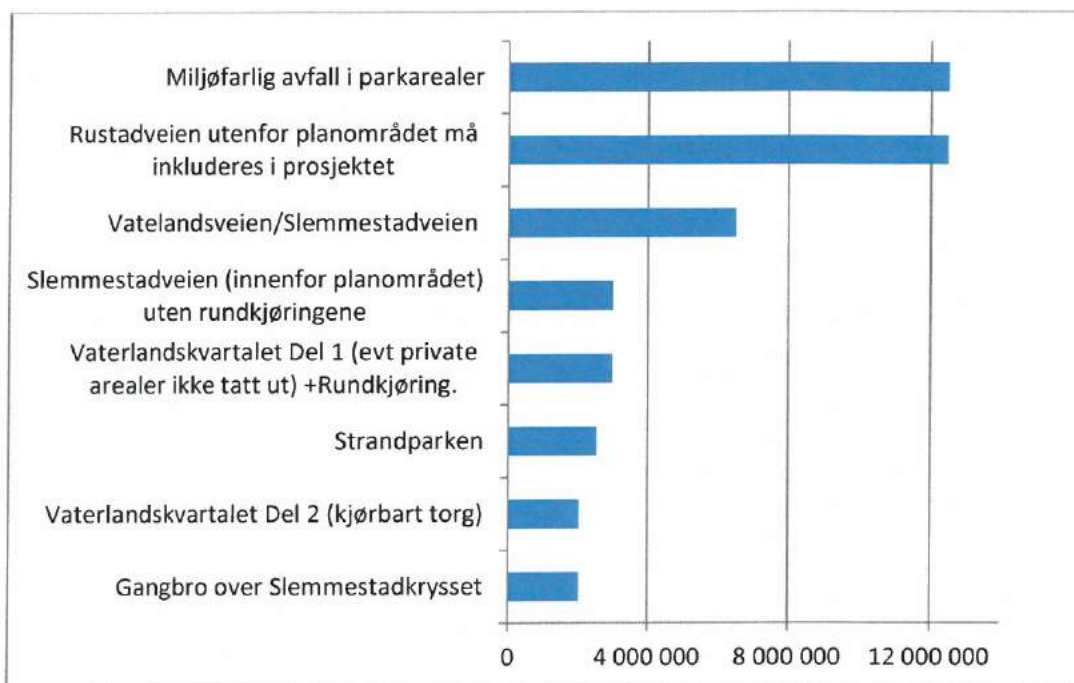
Totale kostnader inkl. uønskede hendelser			
Minimum	Forventet	Usikkerhet*	Maksimum
284 MNOK	341 MNOK	319 MNOK – 363 MNOK	418 MNOK

*70 % konfidensintervall (15 % < x < 85 %)

5.1 Bidragsyttere

Usikkerheten i hver kostnadspost i kalkylen bidrar til usikkerheten i totalkostnadene for Fellestiltak Slemmestad. I tillegg kommer usikkerheten i form av kostnader i forbindelse med uønskede hendelser.

I Figur 7 nedenfor er de uønskede hendelsene rangert for å vise hvilke som bidrar mest til økte kostnader.



Figur 7 Tornadodiagram som viser hvilke poster som bidrar til mest usikkerhet.

6. KONKLUSJON

Gjeldende kalkyle for prosjektet stipulerer en kostnad for prosjektet Fellestiltak Slemmestad på 255 MNOK. Til sammenligning er forventet kostnad i usikkerhetsanalysen estimert til å være 341 MNOK inkl. uønskede hendelser som kan skje i anleggsperioden, dvs. ca. 86 MNOK høyere enn gjeldende kalkyle.

Usikkerheten i kostnadene, gitt 70 % konfidensintervall ($15\% < x < 85\%$), er analysert til å ligge mellom 319 MNOK og 363 MNOK. Dette betyr at det er 15 % sannsynlighet for at kostnadene vil ligge innenfor en ramme på 319 MNOK, mens det er 85 % sannsynlighet for at de vil ligge innenfor en ramme på 363 MNOK.

I analysearbeidet ble det identifisert totalt fire (4) uønskede hendelser som vurderes å kunne ha konsekvenser for prosjektets totale kostnader. Tre (3) av de fire (4) identifiserte uønskede hendelsene er vurdert å ha høy konsekvens for prosjektets kostnader. Mens én (1) er vurdert til et lavt risikonivå for prosjektets kostnader. Følgende risikoreducerende tiltak ble identifisert i analyseprosessen:

- Jobbe målrettet med tiltak for å redusere bilbruk og tilrettelegge for båtpendlere.
- Lage et program for å gjennomføre og analysere prøvetaking.

Tabell 12 Resultater kvantitativ usikkerhetsanalyse. Tall i 2017-kroner, ekskl. mva.

Kalkyle	Totale kostnader inkl. uønskede hendelser
Basiskostnad	255 172 000
Forventet tillegg	85 617 971
Forventet kostnad – P50	340 789 971
Usikkerhetsavsetning	22 367 995
P85	363 157 966

VEDLEGG 1 – VURDERING AV USIKKERHET I KOSTNADSPOSTER

1 Veier høy/middels standard

Navn	Mengde	Enhet	Ny ønsket kvalitet	Dagens standard	Kommentar	Pris/enhet	Uspesifisert	Minimum	Basisestimat	Maksimum	Forventet	Usikkerhet
Vaterlandsveien, m 2 busstopp og leskur	356	m	2 Kjørefelt+kollektivfelt = 9,75m+3,5m sykkelfelt+4m fortau m trær+2,5m fortau+3,65m armet vegetareal grønt på øst side. Støttemur ca 132 m.	6+smale kanter (2x0,8), noe varierende bredder	Antatt gjennomsnittlig bredde på 7,0 m på eksisterende vei	65 940	10 %	23 475 000	25 822 500	32 278 125	27 191 875	I estimatet ligger det inne at nye veier kan legges rett på terrenget. Det er ikke tatt høyde for graving, eventuelle rekkverk etc. Det er liten usikkerhet knyttet til lengden på strekningen, men noe usikkerhet knyttet til meterprisen. Prosjektet er ikke helt kjent med hvilke grunnforhold som er i området. Det vurderes å være generelt utfordrende lokale forhold, spesielt gjelder dette med mot sentrum. Utfordrende grunnforhold omfatter svartsklifer i grunnen, mye bløte masser og mulig kvikkleire i nærliggende område. Ny vei er delvis lagt på eksisterende vei. Det vil være behov for noe inngrep i terrenget i forbindelse med ny bussvei + gang og sykkelvei. Det kan være et ønske å bevare betongdekke, tilpassning av dette kan føre til økte kostnader. Eventuell fjerning av betongdekke vil også være en økt kostnad. Støttemur er inkludert i basisestimat
Stemmestadvæien (innenfor planområdet) uten rundkjøringene	557	m			Støyskjerm ikke medtatt.	45 800	10 %	25 512 000	28 063 200	39 288 480	30 954 560	Gjeldende strekning ligger på en hylle i terrenget, og det vil være behov for terrenginngrep. Bussfil og gang- og sykkelvei fører til utvidelse av dagens vei. 7 MNOK av eslimatet er graving, og det er denne posisen det er knyttet mest usikkerhet til. Mengde masser som skal fraktes til deponi og masser som skal brukes til oppbygning av veibanen er det knyttet usikkerhet til. Det er også usikkerhet knyttet til sprengning og utkjøring, dette gjelder da omfanget inngrep og mulig behov for større inngrep enn planlagt. Støyberegninger kan vise behov for støyskjermer. Prosjektets kompleksitet kan øke kostnadene knyttet til rigg og drift sammenlignet med de andre veistrekningsene. Denne veistrekingen har høyest ADT og gir størst utfordringer knyttet til omlegging av trafikk i anleggsfasen. Det må forventes at entreprenør priser inn skringstiltak.
Vaterlandskvartalet Del 1 (est private arealer ikke tatt ut) +Rundkjøring	240	m	Vest:6m kjørefelt+2+5m fortau. + busslomme/bussfelt som anslatter del av fortau. Øst: 6m kjørefelt+2,5+4m fortau + Rundkjøring R=13m	Deler: 7,5, med 1x fortau. For svig utfyllende veiareal	Antatt gjennomsnittlig bredde på 9,0 m på eksisterende vei	45 770	10 %	10 985 000	12 083 500	24 167 000	15 745 187	Området har utfordrende grunnforhold mtp leire og kvikkleire på større dyp. Det vurderes å være stor samsynlighet for forurensning i grunnen. Det er usikkert hva som ligger i grunnen, men man bør ta høyde for at det kan være kostbart å deponere. Blant annet er det mulighet for asbest i grunnen. Det er usikkerhet knyttet til behovet for sikringsiltak mtp. at området er utsatt for både flom og havnivåstigning. Det å skulle ivareta eksisterende kulvert og VA-ledninger vil gi økte kostnader grunnet kompleksitet. Det er også usikkerhet knyttet til robustheten av infrastrukturen, og i hvilken grad konstruksjonen tåler flom. Hvis det blir behov for bru over bekk, vil det være kostnadsøkende da det ikke inngår i estimatet.
SUM VEIER MED MIDDELS/HØY STANDARD									65 969 200		75 891 602	

2 Veier med normal standard

Navn	Mengde	Enhhet	Ny ønsket kvalitet	Dagens standard	Kommentar BA	Prisenhet	Uspesifisert	Minimum	Basissetimat	Maksimum	Forventet	Usikkerhet
Ersmithveien	450	m	Normal 6m+2x fortau a 2,5m	6-9m, uten fortau	Antatt gjennomsnittlig bredde på 7,0 m på eksisterende vei. Medtatt 2 stk fortau med bredde lik 2,5m	27 000	10 %	12 151 000	13 366 100	16 039 320	13 852 140	Vei skal ligge på eksisterende veibane, med noe utvidelse. Det er usikkerhet knyttet til omfang på veiskjøring. Ellers vurderes det å være lite usikkerhet på denne strekningen.
Tåjeveien eksisterende	340	m	6,65 kjørebane+1x3m fortau	3,20m, uten fortau	Medtatt fortau med bredde lik 2,5m	27 970	10 %	9 034 500	10 461 000	12 553 200	10 682 900	Veien skal legges om i høyde og breddeviddes. Det er knyttet noe usikkerhet til grunnforhold, men antas å være mye jeil. Kupert terreng kan gi utfordringer, og eventuelt tunn av alluskifer kan føre til krav om tiltak ifm. deponering. Deresom det er mer utfordrende grunnforhold enn antatt vil dette være prisøkende. Det kan være at prosjektet velger et enklere tiltak, der man beholder deler av eksisterende vei fremfor utskiftelse av hele strekningen. Dette vil gi en kostnadsreduksjon.
Tåjeveien ny	191	m	6,65m kjørebane+1x3m fortau 116m, 2x3m fortau i 75m			32 060	10 %	5 617 800	6 736 400	8 063 680	6 879 293	Terrenget på strekningen er bratt og det skal gjennomføres arbeider med skjæring gjennom skifer. Det er knyttet usikkerhet til grunnforholdene. På flata kan det være forurenning i grunnen, da det her ligger gamle fyllmasser. Det er ikke kjent hva slags fyllmasse dette er. Kostnader i forbindelse med utkjøring og deponering kan øke. Det kan bli behov for foringsriktiltak på deler av denne strekningen (den delen som ligger nærmest vannet). Det kan være at prosjektet velger et enklere tiltak, der man beholder deler av eksisterende vei fremfor utskiftelse av hele strekningen. Dette vil gi en kostnadsreduksjon.
Burnaveien eksisterende	580	m	Normal 6,5m kjørebane, 3x3m fortau i 230m, ensidig fortau siste 350m	6,5, uten fortau		26 740	10 %	15 509 000	17 059 900	22 177 870	16 248 923	Strekningen har utfordrende partier som vil kreve store skjæringer i svartskifer. Usikkerhet knyttet til omfang og metode (sprengning/pigging). Det er også usikkerhet knyttet til omfang av behov for sikringsiltak. Kan bli påkrevet ytterligere tiltak enn hva som ligger til grunn i estimatene. Usikkerhet knyttet til håndtering og mengde av spesialavfall fra dette området.
Fabrikkeveien (2 ulike snitt)ny rundkjøring	185	m	Normal: kjørefelt 6,5x2,5+2,5 fortau + rundkjøring/kjørbar plass R=13m med 2,5 fortau	Kjøremulighet i dag, ikke iht norm	Antatt kostnader lik komplett ny vei, 3,0 m fortau på begge sider	44 980	10 %	7 905 900	9 154 200	10 965 040	9 348 380	Strekningen vurderes som lite komplisert. Usikkerhet knyttet til eventuell forurenning i grunn. Håndtering av spesialavfall kan være kostnadsdrivende. Harde komprimerte masser kan føre til mindre utskifting av masser for ny vei, noe som kan føre til lavere kostnader enn estimert.
Omlagt vei fra Heimnassåsen	-	m			Ikke medtatt. Antar små arbeider ifbm. møte med Vaterlandsveien, Inkl i kostnad Vaterlandsveien	#DIV/0!	10 %					
Rustaveien ny (arm)	400	m	7 m kjørebane+2,5m fortau + 3,5 m sykkelvei		Medtatt 3,5 m sykkelvei og et stk. fortau a 2,5 m iht. e-post fra Aasne Haug, dater 15.6.2017 kl. 16.27. M.a.o. 7+2,5+3,5.	36 500	10 %	14 199 000	15 618 900	18 742 860	16 186 860	Strekningen har bratt terreng. Det forventes å kunne benyttes seg av pigging og at massene er enkle å fjeme. Geologien kan være noe utfordrende og det kan bli noe kompleksitet knyttet til omkjøring der ny vei møter eksisterende vei.
SUM VEIER MED NORMAL STANDARD									72 396 500		75 198 497	

4 Stier

Navn	Mengde	Enhet	Ny ønsket kvalitet	Dagens standard	Kommentar BA	Prisenhet	Uspesifis ørt	Minimum	Basesestimert	Maksimum	Forventet	Usikkerhet
Gangbro over Slemmestadvysset	195	m	Normal (helst tre); 3m inkluderer ramper+trapp 16m		Antatt 60 m spenn, og 5 m fri høyde under bro. Vøll på vestsiden på østsiden forutsatt høydeforskjell tatt i betraktning. Inkluderer brygge = ca. 730 m2, medtatt tredekke på og i forkant av bryggen	38 100	10 %	6 336 000	7 744 000	15 488 000	9 856 000	Usikkerhet knyttet til pris. Lagt til grunn en nøktern utforming, valg av materiale og utforming kan være kostnadsøkende. Ufordrende terreng er kostnadsreduserende. Trafikale utfordringer i byggetid. Hvis det er ønskelig med symbolmarkering eller at brua skal fremstå som et landemerke kan det gi høyere kostnader. Dersom valgt løsning har en lavere standard enn det som ligger til grunn kan kostnadene reduseres.
Norcompromenaden	62	m	ca 9m bredt	belongbrygge finnes i dag	Brygge = ca. 730 m2, medtatt tredekke på og i forkant av bryggen	34 440	10 %	1 814 760	2 348 500	3 522 750	2 562 000	Valg av enklere løsning (materialvalg) eller ingen ending av kaifront vil kunne være kostnadsreduserende. Hvis behov for å fjerne mer av eksisterende brygge eller ny forsterkning av fundamentering, vil dette være kostnadsdrivende.
Kyststien	358	m	3m sykkel i tillegg til fortauet langs ny del av Tjøveien og veien ned til Tjølestranda+166m 5 meter gang/sykelvei mot Norcemstanda		Basert på oppgitt mengde antas at deler av o. GT3 er inkludert i parkarealer og dermed kalkulert i andre poster	7 850	10 %	2 108 250	3 092 100	3 092 100	2 764 150	Sten er flomutsatt. Flomutsatt slit gir høyere drifts og vedlikeholdskostnader, noe som kan føre til valg av enklere løsning enn det som ligger til grunn i estimatet. Et alternativ kan være å legge om traseen. Usikkerhet knyttet til lengde på stien da det er planlagt at den skal ligge naturlig i terrenget. Ved valg av enklere løsning og en løsning uten kantstein vil dette være kostnadsreduserende.
Fabrikkstien	262	m	gang/sykelveg bredde 3+0,5+0,5			10 050	10 %	2 368 800	2 895 200	3 474 240	2 912 747	Stigning fordrer at man planerer ut terreng. Liten usikkerhet knyttet til estimat.
Marnapromenaden	157	m	Usikker på hva dette skal være eller om det skal være del av fellesiltak	Ikke opparbeidet	Ikke medtatt kostnader for infrastruktur.	9 120	10 %	1 268 800	1 575 200	1 890 240	1 584 747	Usikkerhet knyttet til grunnforhold.
SUM STIER									17 655 000		19 679 643	

5 Torg

Navn	Mengde	Enhet	Ny ønsket kvalitet	Dagens standard	Kommentar BA	Pris/enhet	Uspesifisert	Minimum	Basisestimat	Maksimum	Forventet	Usikkerhet
Trappetorget	800	m2	Høy: stein/betong	Ståltrapp		8 540	10 %	3 417 500	7 518 500	11 277 750	7 404 583	Usikkerhet knyttet til valg av løsning, utforming og materialvalg. Valget kan påvirke kostnadene opp eller ned avhengig av løsning. Det er også noe usikkerhet knyttet til type bergkvalitet i området. Det kan være behov for å bygge rampe i trappen.
Torget	800	m2	Høy: Som over	Torg i dag		4 070	10 %	2 604 000	3 680 500	5 370 750	3 851 750	Usikkerhet knyttet til sammenhengen med Bøbekken og valg av materialbruk. Møblering, estetiske forhold og utsmykning av torget vil være kostnadsøkende. Dersom det blir bestemt å ha parkering under torg, vil dette kunne gi kostnadsreduksjon pga. enklere byggegrunn. 70% av arealet ligger inne med granitt. Ved valg av rimeligere materialet vil kostnadene reduseres.
Valerianskventelet Del 2 (Kjærbart torg)	2 550	m2	Høy: Kjærbart torg			4 060	10 %	7 239 400	11 376 200	17 064 300	11 883 300	Liten usikkerhet knyttet til arealer. Diversifisering av arealene; kan være man velger annen materialbruk og utforming ut mot havn. Valg av type belysning kan trekke opp kostnadene. Lik den forrige. 70% av arealet ligger inne med granitt. Ved valg av rimeligere materialet vil kostnadene reduseres.
Byggetorget	900	m2	Høy/middels: Stein eller tre?	Finnes ikke		5 190	10 %	4 669 000	5 135 900	7 190 260	5 665 053	Usikkerhet knyttet til valg av løsning. Ligger til grunn en trekonstruksjon. 90% er tredekke, 10% granitt. Alegress i området er verneverdig naturmiljø og skal bevares. Usikkerhet knyttet til om dette er kostnadsdriverende, med hensyn til valg av konstruksjon. Kan gi annen type fundamentering enn det som ligger til grunn.
SUM TORG									27 611 100		28 814 687	

6 Bygg

Navn	Mengde	Enhet	Ny ønsket kvalitet	Dagens standard	Kommentar BA	Pris/enhet	Uspesifisert	Minimum	Basisestimat	Maksimum	Forventet	Usikkerhet
Slam-området	1 328	m2	Lav: enkelt utformet betong	Slamsilo i dårlig forfatning		3 290	10 %	4 367 000	4 803 700	9 607 400	6 258 367	Usikkerhet knyttet til befalingen på eksisterende konstruksjon. Dette vil påvirke gjennomføring av rivning og muligheten for gjenbruk av konstruksjonsmaterialer. Usikkerhet knyttet til avfallshåndtering og omfang miljøsanering. Ligger til grunn at beløngulv beholdes.
SUM BYGG									4 803 700		6 258 367	

1. Rundkjøringer

Navn	Mengde	Enhet	Ny ønsket kvalitet	Dagens standard	Kommentar BA	Prisenhet	Uspesifisert	Minimum	Basisestimat	Maksimum	Forventet	Usikkerhet
7 RUNDKJØRINGER												
Slømmeadvelen/Etemthøien	6 556	m2	Rundkjøring m sykkel og kollektiv		Mengde fra plankart, og emneispis vurdert av Bygganalyse	1 940	10 %	12 075 450	13 982 100	17 477 625	14 511 725	Komplekst ifm rigg, trafikkavvikling og anleggsgjennomføring i Slømmeadvelen. Usikkert om det er noen kostnadsdrivere mtp sikkerhetslik opp mot nærliggende bygg. Usikkerhet knyttet til håndtering/omlegging av bekk som ligger langs rundkjøring. Kan være noe forurensete masser i området.
Slømmeadvelen/Valerandsvelen/Rustadvelen	7 140	m2	Kryss - Kommunen har tatt utgangspunkt i krysset Odalsveien - Sundbyveien - ny arm inkludert?		Mengde fra plankart, og emneispis vurdert av Bygganalyse	2 170	10 %	15 461 000	17 007 100	23 809 940	18 759 347	Uffordrende terrengforhold. Uformingen/dosering av rundkjøringen. Trangt terreng gir vanskeligere byggeforhold. Usikkerhet knyttet til grunnforhold, kan være leire/kvikkleire. Geografisk lavbrykk som kommer ned fra Rustadvelen. Uffordring knyttet til trafikal utvikling i anleggsperioden. Forventes å være nye installasjoner i grunnen.
SUM RUNDKJØRING									30 989 200		33 271 072	

8 Park

Navn	Mengde	Enhet	Ny ønsket kvalitet	Dagens standard	Kommentar BA	Prisenhet	Uspesifisert	Minimum	Basisestimat	Maksimum	Forventet	Usikkerhet
8 PARK												
NY: Fabrikparken	5 900	m2	Hey, Nabolagsparker m div aktivitetssoner		Grøntarealer med bekkeløp	1 580	10 %	9 149 000	10 063 900	14 089 460	11 100 787	Usikkerhet knyttet til forurensete masser, omfang og masseutskifninger. Inkludert i kalkylen ligger noe overvannshåndtering. Dette kan bli mer omfattende. Løsning og omfang av overvannshåndtering er usikkert. Tilrettelegging for aktiviteter vil være kostnadsøkende i forhold til basisestimat.
Norsemstrands	4 200	m2	Usikker på hva dette skal være eller om det felles tiltak	Industriområde	Noe opprydding, grønne arealer	590	10 %	2 464 000	2 710 400	3 252 480	2 808 960	Usikkerhet knyttet til forurensete masser, omfang og opprydding. Gammel fylling kan gi store oppryddingskostnader. Det ligger til grunn en naturtomt, men det er usikkert om det skal legges opp til beplantning. Oppryddingskostnader og deponikostnader kan øke betraktelig på bakgrunn av hvilke masser man finner.
Vaterland Strandpark (Havneparken)	2 340	m2	Hey/middels; Gress/siv, naturlig vegetasjon eller strandp.	Stor gressflate uten program	Grønn park, avsluttet med byggekant mot sjø	1 920	10 %	3 813 950	4 935 700	6 909 980	5 219 877	Usikkerhet knyttet til utforming og valg av beplantning. Usikkerhet knyttet til valg av aktiviteter. En løsning uten konstruksjoner, med en glidende overgang mellom land og vann vil være kostnadsreduserende.
Strandparken	26 000	m2	Middels	Ikke opparbeidet - trenger opprydding	Bearbeider hele areal, hovedsakelig grøntarealer, da hele området må ryddes/saneres før reetablering og bruk	1 520	10 %	35 635 500	43 554 500	47 909 950	42 366 650	Usikkerhet knyttet til forurensete masser, gammel fylling, omfang og opprydding. Gammel fylling kan gi store oppryddingskostnader. Det ligger til grunn en naturtomt og det er usikkert om det skal legges opp til beplantning. Oppryddingskostnader og deponikostnader kan øke betraktelig på bakgrunn av hvilke masser man finner. Lagt til grunn at 50% er et moderne parkanlegg.
SUM PARKER									61 264 500		61 496 273	
SUM TOTAL									280 699 200		298 611 140	

VEDLEGG 2 – DETALJERT INFORMASJON FRA ANALYSE AV UØNSKEDE HENDELSER

Risiko:							
Beskrivelse							
Årsak til hendelse:	Rekkehøydekrav som utløses av utbyggingsvolum i planen. Dette innebærer tilgjengelighet for buss og gs/vei mellom boligområdet og jernbanestasjon.						
Konsekvensbeskrivelse:	Mest sannsynlig vil denne hendelsen føre til at flere parter offentlige og private må dele kostnaden for utbygging av Rustadveien. Prosjektet må derfor regne med å ta en del av denne kostnaden. Veien er lang og antas kostbar.						
Frekvensbeskrivelse:	Hvis antall boliger som bygges overgår 700 boliger, får man ikke bygge flere boliger før Rustadveien er bygget. Reguleringsplanen tar høyde for 1300 boliger i dette området. Det forventes derfor at kravet om utbedring av Rustadveien vil komme.						
Risikovurdering							
Frekvens:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lite sannsynlig</th> <th>Sannsynlig</th> <th>Meget sannsynlig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 10 %</td> <td>10 - 40 %</td> <td>> 40 %</td> </tr> </tbody> </table>	Lite sannsynlig	Sannsynlig	Meget sannsynlig	< 10 %	10 - 40 %	> 40 %
Lite sannsynlig	Sannsynlig	Meget sannsynlig					
< 10 %	10 - 40 %	> 40 %					
Konsekvens:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lav</th> <th>Middels</th> <th>Høy</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 3 MNOK</td> <td>3 - 10 MNOK</td> <td>> 10 MNOK</td> </tr> </tbody> </table>	Lav	Middels	Høy	< 3 MNOK	3 - 10 MNOK	> 10 MNOK
Lav	Middels	Høy					
< 3 MNOK	3 - 10 MNOK	> 10 MNOK					
Kostnader	Risiko Kritisk						
Gjennomførte tiltak:							
Forslag til tiltak:	Jobbe målrettet med tiltak for å redusere bilbruk og tilrettelegge for båtpendlere.						

Risiko:							
2. Flytte trafo som ligger nært til ny rundkjøring Vatlandsveien/Slemmestadveien							
Beskrivelse							
Årsak til hendelse:	Trafo kommer i konflikt med byggearbeider.						
Konsekvensbeskrivelse:	Omlagging av all infrastruktur koblet til trafo må flyttes og trafo må flyttes til ny plassering. Grov kostnadsvurdering = 5 mill.						
Frekvensbeskrivelse:	Planen for ny rundkjøring står i nærheten av eksisterende trafo. Det vurderes som høyt sannsynlig at trafo må flyttes.						
Risikovurdering							
Frekvens:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lite sannsynlig</th> <th>Sannsynlig</th> <th>Meget sannsynlig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 10 %</td> <td>10 - 40 %</td> <td>> 40 %</td> </tr> </tbody> </table>	Lite sannsynlig	Sannsynlig	Meget sannsynlig	< 10 %	10 - 40 %	> 40 %
Lite sannsynlig	Sannsynlig	Meget sannsynlig					
< 10 %	10 - 40 %	> 40 %					
Konsekvens:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lav</th> <th>Middels</th> <th>Høy</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 3 MNOK</td> <td>3 - 10 MNOK</td> <td>> 10 MNOK</td> </tr> </tbody> </table>	Lav	Middels	Høy	< 3 MNOK	3 - 10 MNOK	> 10 MNOK
Lav	Middels	Høy					
< 3 MNOK	3 - 10 MNOK	> 10 MNOK					
	Kostnader						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Risiko</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kritisk</td> </tr> </tbody> </table>	Risiko	Kritisk				
Risiko							
Kritisk							
Gjennomførte tiltak:							
Forslag til tiltak:	Lage et program for å gjennomføre og analysere prøvetaking.						

Risiko:	3. Flom	
Beskrivelse	Store nedbørsmengder.	
Årsak til hendelse:	Flom i byggeperioden anses ikke som kritisk, men vil føre til mindre kostnadsmessige konsekvenser for prosjektet.	
Konsekvensbeskrivelse:	Hovedsakelig områdene park, brygge og torg som er flomutsatt. Bøbekken skal åpnes for å i utgangspunktet redusere sannsynligheten for flom i mindre deler av planområdet.	
Frekvensbeskrivelse:		
Risikovurdering		
Frekvens:	Lite sannsynlig < 10 %	Meget sannsynlig > 40 %
Konsekvens:	Lav < 3 MNOK	Høy > 10 MNOK
Gjennomførte tiltak:	Ingen ytterligere tiltak.	
Forslag til tiltak:		
		Kostnader
		Risiko Ubetydelig

Risiko:							
4. Miljøfarlig avfall i parkarealer							
Beskrivelse							
Årsak til hendelse:	Deler av parkarealene ligger i et gammelt deponiområdet med fylling fra industriavfall.						
Konsekvensbeskrivelse:	Konsekvensen ved hendelse vil avhenge av omfang av miljøfarlig avfall. I dette området kan det finnes miljøfarlig avfall som asbest, skrapmetall, byggeplass avfall og husholdningsavfall. Noe avfallstyper er mer kostnadsbærende enn andre.						
Frekvensbeskrivelse:	På bakgrunn av kunnskap prosjektet har om tidligere industri i området forventes det å finne miljøfarlig avfall som må leveres inn til godkjent mottak. Tidligere undersøkelser viser funn av forurensede masser. Sannsynligheten for hendelse vurderes som stor.						
Risikovurdering							
Frekvens:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lite sannsynlig</th> <th>Sannsynlig</th> <th>Meget sannsynlig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 10 %</td> <td>10 - 40 %</td> <td>> 40 %</td> </tr> </tbody> </table>	Lite sannsynlig	Sannsynlig	Meget sannsynlig	< 10 %	10 - 40 %	> 40 %
Lite sannsynlig	Sannsynlig	Meget sannsynlig					
< 10 %	10 - 40 %	> 40 %					
Konsekvens:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lav</th> <th>Middels</th> <th>Høy</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 3 MNOK</td> <td>3 - 10 MNOK</td> <td>> 10 MNOK</td> </tr> </tbody> </table>	Lav	Middels	Høy	< 3 MNOK	3 - 10 MNOK	> 10 MNOK
Lav	Middels	Høy					
< 3 MNOK	3 - 10 MNOK	> 10 MNOK					
Kostnader	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Risiko</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kritisk</td> </tr> </tbody> </table>	Risiko	Kritisk				
Risiko							
Kritisk							
Gjennomførte tiltak:							
Forslag til tiltak:	Lage et program for å gjennomføre og analysere prøvetaking.						

Vedlegg til utbyggingsavtalen for Slemmestad sentrum

Oversikt og kostnadsberegning av tiltak som er omfattet av rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen for Slemmestad, men som ikke var medtatt i usikkerhetsanalysen utført av Rambøll:

Tiltak	Kostnad
Flytte trafo Slemmestadveien/Vaterlandsveien	13 847 000
Rustadveien resterende del	50 000 000 (antatt kostnad)
Åpning av Bøbekken i sentrum/innenfor planområdet	5 700 000
Erverv av eiendom	25 000 000
Pumpestasjon	34 617 930
Sum	129 164 930

Rekkefølgebestemmelser oppfylt i utbyggingsavtale – områderegulering for Slemmestad (planid: 20150330)

Rekkefølgekrav merket med «X» anses fult ut oppfylt ved inngåelse av utbyggingsavtalen. Rekkefølgekrav som ikke er nevnt og/eller merket med «X» skal utbygger bekoste og oppfylle på annen måte.

Oppfylt («X»)	Bestemmelse §	Ordlyd i bestemmelse
	§ 6	Før rammetillatelse
X	§ 6.1	Alle arealer som blir berørt innenfor planområdet være sikret rett til erverv/bruk.
X	§ 6.1	Teknisk plan for tiltak på fylkesveg skal være godkjent av Statens Vegvesen.
	§ 6.2	Før rammetillatelse til BKB1-8:
	§ 6.2	Skal det være utarbeidet en plan for etablering og tilkobling til lokal energiforsyningssentral. For BKB7 gjelder kravet bare dersom området blir detaljregulert.
	§ 6.2	Før det kan gis rammetillatelse til BKB1_1, skal det avklares at stenging av en del av eksisterende Vaterlandsveien mot sjøen ikke hindrer adkomst til eksisterende boliger eller virksomhet.
	§ 6.3	H 570: Før det kan gis rammetillatelse til fasadeendringer, tilbygg og nybygg på bygninger markert til bevaring i plankartet, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Søknad om tilbakeføring og andre tiltak som kan endre miljøets karakter skal også sendes til uttalelse før vedtak fattes.
	§ 7	Før igangsettingstillatelse - Generelt, før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal:
	§ 7.1	Plan for bygge- og anleggsperioden foreligge
	§ 7.1	Plan for beskyttelse av eksisterende vegetasjon og markflate foreligge
	§ 7.1	Nødvendige beskyttelsestiltak mot støy og avgasser være etablert
	§ 7.1	VA- rammeplan jf. § 14 foreligge
X	§ 7.1	o_SKV1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.1	o_SF1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.1	o_SGS5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.1	o_SS1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

X	§ 7.1	o_STK1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.1	o_SKH1 og o_SKH3_1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.1	o_SVG1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.1	o_SVT1, 3 og 4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.1	Før det kan gis igangsettingstillatelse til flere enn 700 boliger samlet innenfor planområdet til denne planen og detaljregulering for Rortunet, skal i tillegg o_SKV13 og resterende del av Rustadveien være detaljregulert og opparbeidet for nødvendig fremkommelighet for buss frem til Heggedal stasjon
	§ 7.3	Felt B4: Før igangsettingstillatelse, skal:
X	§ 7.3	o_SKV5 og 8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.3	o_SF5_11-12, 21-22 og o_SF8_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.3	o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.3	o_SS5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.3	o_SKH5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.3	o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.3	o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.3	o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.3	o_GTD5 og 6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.4	Felt B5: Før igangsettingstillatelse, skal:
X	§ 7.4	o_SKV9 og 11 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.4	o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.4	o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.4	o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

X	§ 7.4	o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.4	o_GTD3-6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.5	Felt B6: Før igangsettingstillatelse, skal:
X o_SKV14 ikke sikret	§ 7.5	o_SKV5, 8 og 14 være opparbeidet eller sikret
X o_SF14 ikke sikret	§ 7.5	o_SF5_11-12, 21-22, o_SF8_1-2 og o_SF14 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.5	o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.5	o_SS5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.5	o_SKH5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.5	o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.5	o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.5	o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.5	o_GTD5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.6	Felt B7-9: Før igangsettingstillatelse, skal:
X	§ 7.6	o_SKV9 og 11 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.6	o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.6	o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.6	o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret
X	§ 7.6	o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.6	o_GTD1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.7	Felt B10: Før igangsettingstillatelse, skal:
X	§ 7.7	o_SKV9 og 11 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.7	o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret
X	§ 7.7	o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3

		(sikker skolevei) være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.7	o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.7	o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.7	o_GTD1, 2 og 7 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.8	Felt B11-12: Før igangsettingstillatelse, skal:
X	§ 7.8	o_SKV9 og 11 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.8	o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.8	o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.8	o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.8	o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.8	o_GTD1 og 7 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.9	Felt BKB1 og 2: Før igangsettingstillatelse, skal:
X	§ 7.9	det avklares at høydebasseng og vannledninger har tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning til området
X	§ 7.9	o_SKV5 og 6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.9	o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF6_1-5 og 11-12 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.9	o_SGS6_1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.9	o_SKF1, 3 og 4 samt o_SKF2_1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.9	o_SS5_1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.9	o_SKH5_1-2 og o_SKH6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.9	o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.9	o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.9	o_BAA1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.9	o_ST1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

X	§ 7.9	o_GAA1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.9	o_GP1, 2 og 5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.10	Felt BKB3: Før igangsettingstillatelse, skal:
X	§ 7.10	o_SKV5 og 12 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.10	o_SF5_11-12 og 21-22 samt o_SF12_1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.10	o_SGS6_1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.10	o_SS5_1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.10	o_SKH5_1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.10	o_STK5_1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.10	o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.10	o_SVT12 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.10	o_GP5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.11	Felt BKB4: Før igangsettingstillatelse, skal:
X	§ 7.11	o_SKV5, 8 og 15 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.11	o_SF5_11-12 og 21-22 samt o_SF8_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.11	o_SGG1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.11	o_SGS1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.11	o_SS5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.11	SK (K) være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.11	o_SKH5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.11	o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.11	o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.11	o_GF1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.12	Felt BKB5_1 og 6: Før igangsettingstillatelse, skal:

X	§ 7.12	o_SKV5, 8 og 12 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.12	o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF8_1-2 og o_SF12_1-4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.12	o_SGS6_2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.12	o_SS5_1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.12	o_SKH5_1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.12	o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.12	o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.12	o_SVT12 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.12	o_GF1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.12	o_GP3 og 4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.13	Felt BKB5_2: Før igangsettingstillatelse, skal:
X	§ 7.13	det avklares at høydebasseng og vannledninger har tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning til området
X	§ 7.13	o_SKV5 og 6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.13	o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF6_1-5 og 11-12 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.13	o_SGS6_1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.13	o_SKF1, 3 og 4 samt o_SKF2_1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.13	o_SS5_1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.13	o_SKH5_1-2 og o_SKH6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.13	o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.13	o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.13	o_BAA1 og 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.13	o_ST1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.13	o_GAA1-3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.13	o_GP1, 2 og 5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.16	Felt BN1: Før igangsettingstillatelse, skal:
X	§ 7.16	o_SKV5, 8 og 15 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.16	o_SF5_11-12 og 21-22 samt o_SF8_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.16	o_SS5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet

X	§ 7.16	o_SKH5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.16	o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.16	o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.16	SK være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.17	Felt BN2 og 3: Før igangsettingstillatelse, skal:
X	§ 7.17	o_SKV5 og 18 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.17	o_SF5_11-12 og 21-22 og o_SF18 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.17	o_SS5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.17	o_SKH5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.17	o_STK5_1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.17	o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.17	o_SGG18 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.18	Felt BN4: Før igangsettingstillatelse, skal:
X	§ 7.18	o_SKV11 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.18	o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
X	§ 7.18	o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.18	f_SKV2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
	§ 7.19	o_SKV1-4:
X	§ 7.19	før det kan gis igangsettingstillatelse for o_SKV1-4, skal det foreligge en detaljert støyutredning jf. § 9.1 tredje avsnitt.
	§ 7.20	o_GPI og 2:
	§ 7.20	før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor områdene, skal regional kulturminnemyndighet ha fått uttale seg.
	§ 7.21	H570:
	§ 7.21	før det kan gis igangsettingstillatelse til fasadeendringer, tilbygg og nybygg på bygninger markert til bevaring i plankartet, skal regional kulturminnemyndighet ha fått uttale seg. Det samme gjelder søknad om tilbakeføring og andre tiltak som kan endre miljøets karakter.
	§ 8	Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – Generelt, før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak, skal:
X	§ 8.1	nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført
X	§ 8.1	o_SKV1-4 være opparbeidet
X	§ 8.1	o_SF1-4 være opparbeidet
X	§ 8.1	o_SGS5 være opparbeidet

X	§ 8.1	o_SS1-4 være opparbeidet
X	§ 8.1	o_STK1-3 være opparbeidet
X	§ 8.1	o_SKH1 og o_SKH3_1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.1	o_SVG1-4 være opparbeidet
X	§ 8.1	o_SVT1, 3 og 4 være opparbeidet
	§ 8.3	Felt B4: Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal:
X	§ 8.3	o_SKV5 og 8 være opparbeidet
X	§ 8.3	o_SF5_11-12 og o_SF8_1-6 være opparbeidet
X	§ 8.3	o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet
X	§ 8.3	o_SS5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.3	o_SKH5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.3	o_STK5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.3	o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet
X	§ 8.3	o_GF1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.3	o_GT2 være opparbeidet (Riktig kode: o_GT3, jf. § 22 og plankart)
	§ 8.3	o_GTD5 og 6 være opparbeidet
	§ 8.4	Felt B5: Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal:
X	§ 8.4	o_SKV9 og 11 være opparbeidet
X	§ 8.4	o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet
X	§ 8.4	o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet
X	§ 8.4	o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet
X	§ 8.4	o_GF1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.4	o_GT2 være opparbeidet eller sikret Riktig kode: o_GT3, jf. § 22 og plankart)
	§ 8.4	o_GTD3-6 være opparbeidet
	§ 8.5	Felt B6: Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal:
X o_SKV14 ikke fellestiltak	§ 8.5	o_SKV5, 8 og 14 være opparbeidet
X o_SF14 ikke fellestiltak	§ 8.5	o_SF5_11-12, o_SF8_1-2 og o_SF14 være opparbeidet
X	§ 8.5	o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet
X	§ 8.5	o_SS5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.5	o_SKH5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.5	o_STK5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.5	o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet
X	§ 8.5	o_GF1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.5	o_GT2 være opparbeidet (Riktig kode: o_GT3, jf. § 22 og plankart)

	§ 8.5	o_GTD5 være opparbeidet
	§ 8.6	Felt B7-9: Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal:
X	§ 8.6	o_SKV9 og 11 være opparbeidet
X	§ 8.6	o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet
X	§ 8.6	o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet
X	§ 8.6	o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet
X	§ 8.6	o_GF1 og 2 være opparbeidet
	§ 8.6	o_GTD1-4 være opparbeidet
	§ 8.7	Felt B10: Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal:
X	§ 8.7	o_SKV9 og 11 være opparbeidet
X	§ 8.7	o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet
X	§ 8.7	o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet
X	§ 8.7	o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet
X	§ 8.7	o_GF1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.7	o_GT2 være opparbeidet (Riktig kode: o_GT3, jf. § 22 og plankart)
	§ 8.7	o_GTD1, 2 og 7 være opparbeidet
	§ 8.8	Felt B11-12: Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal:
X	§ 8.8	o_SKV9 og 11 være opparbeidet
X	§ 8.8	o_SF9 og o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet
X	§ 8.8	o_SF8_1, o_SGS1-2, o_SGS6_1-2 og o_SGG1 og o_SKF3 (sikker skolevei) være opparbeidet
X	§ 8.8	o_SVG9_1-2 og o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet
X	§ 8.8	o_GF1 og 2 være opparbeidet
	§ 8.8	o_GTD1 og 7 være opparbeidet
	§ 8.9	Felt BKB1 og 2: Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal:
X	§ 8.9	o_SKV5 og 6 være opparbeidet
X	§ 8.9	o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF6_1-5 og 11-12 være opparbeidet
X	§ 8.9	o_SGS6_1 være opparbeidet
X	§ 8.9	o_SKF1, 3 og 4 samt o_SKF2_1 være opparbeidet
X	§ 8.9	o_SS5_1-3 være opparbeidet
X	§ 8.9	o_SKH5_1-2 og o_SKH6 være opparbeidet
X	§ 8.9	o_STK5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.9	o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet
X	§ 8.9	o_BAA1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.9	o_ST1-3 være opparbeidet
X	§ 8.9	o_GAA1-3 være opparbeidet
	§ 8.9	o_GP1, 2 og 5 være opparbeidet
	§ 8.10	Felt BKB3: Før ferdigattest/midlertidig

		brukstillatelse, skal:
X	§ 8.10	o_SKV5 og 12 være opparbeidet
X	§ 8.10	o_SF5_11-12 og 21-22 samt o_SF12_1-4 være opparbeidet
X	§ 8.10	o_SGS6_1 være opparbeidet
X	§ 8.10	o_SS5_1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.10	o_SKH5_1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.10	o_STK5_1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.10	o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet
X	§ 8.10	o_SVT12 være opparbeidet
	§ 8.10	o_GP5 være opparbeidet
	§ 8.11	Felt BKB4: Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal:
X	§ 8.11	o_SKV5, 8 og 15 være opparbeidet
X	§ 8.11	o_SF5_11-12 og 21-22 samt o_SF8_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.11	o_SGG1 være opparbeidet
X	§ 8.11	o_SGS1 være opparbeidet
X	§ 8.11	o_SS5_1-2 være opparbeidet
	§ 8.11	SK (K) være opparbeidet
X	§ 8.11	o_SKH5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.11	o_STK5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.11	o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet
X	§ 8.11	o_GF1-2 være opparbeidet
	§ 8.12	Felt BKB5_1 og 6: Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal:
X	§ 8.12	o_SKV5, 8 og 12 være opparbeidet
X	§ 8.12	o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF8_1-2 og o_SF12_1-4 være opparbeidet
X	§ 8.12	o_SGS6_2 være opparbeidet
X	§ 8.12	o_SS5_1-3 være opparbeidet
X	§ 8.12	o_SKH5_1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.12	o_STK5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.12	o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet
X	§ 8.12	o_SVT12 være opparbeidet
X	§ 8.12	o_GF1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.12	o_GP3 og 4 være opparbeidet
	§ 8.12	barnehage innenfor området være opparbeidet
	§ 8.13	Felt BKB5_2: Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal:
X	§ 8.13	o_SKV5 og 6 være opparbeidet
X	§ 8.13	o_SF5_11-12 og 21-22, o_SF6_1-5 og 11-12 være opparbeidet
X	§ 8.13	o_SGS6_1 være opparbeidet
X	§ 8.13	o_SKF1, 3 og 4 samt o_SKF2_1 være opparbeidet
X	§ 8.13	o_SS5_1-3 være opparbeidet
X	§ 8.13	o_SKH5_1-2 og o_SKH6 være opparbeidet
X	§ 8.13	o_STK5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.13	o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet

X	§ 8.13	o_BAA1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.13	o_ST1-3 være opparbeidet
X	§ 8.13	o_GAA1-3 være opparbeidet
	§ 8.13	o_GP1, 2 og 5 være opparbeidet
	§ 8.16	Felt BN1: Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal:
X	§ 8.16	o_SKV5 og 8 og 15 være opparbeidet
X	§ 8.16	o_SF5_11-12 og 21-22 samt o_SF8_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.16	o_SS5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.16	o_SKH5_1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.16	o_STK5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.16	o_SVG5_11-13 og 21-23 samt o_SVG8 være opparbeidet
	§ 8.16	SK være opparbeidet
	§ 8.17	Felt BN2 og 3: Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal:
X	§ 8.17	o_SKV5 og 18 være opparbeidet
X	§ 8.17	o_SF5_11-12 og 21-22 og o_SF18 være opparbeidet
X	§ 8.17	o_SS5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.17	o_SKH5_1 og 2 være opparbeidet
X	§ 8.17	o_STK5_1-2 være opparbeidet
X	§ 8.17	o_SVG5_11-13 og 21-23 være opparbeidet
X	§ 8.17	o_SGG18 være opparbeidet
	§ 8.18	Felt BN4: Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal:
X	§ 8.18	o_SKV11 være opparbeidet
X	§ 8.18	o_SF11_11-13, 21-22 være opparbeidet
X	§ 8.18	o_SVG11_3, 11-13, 21-22 være opparbeidet
	§ 8.18	f_SKV2 være opparbeidet



Organisasjonsnummer: 918 952 047

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 14.03.2017

Registrert i
Foretaksregisteret: 06.05.2017

Foretaksnavn: SLEMMESTAD UTVIKLING AS

Forretningsadresse: DNB Bank ASA
v/Konserninvesteringer
Dronning Eufemias gate 30
0191 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Postadresse: DNB Bank ASA
v/Konserninvesteringer
Postboks 1600, Sentrum
0021 OSLO

Aksjekapital NOK: 7 369 242,00

Daglig leder/
adm.direktør: Kjetil Kolstad

Styre:
Styrets leder: Kjetil Kolstad
Vetervegen 128
3539 FLÅ

Styremedlem: Jan Ove Mikkelsen
Stig Tore Frandsen
Tor Atle Norheim

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 976 389 387
ERNST & YOUNG AS
Dronning Eufemias gate 6
0191 OSLO

Vedtektsfestet formål: Eie og utvikle egen eiendom, samt
hva dermed står i forbindelse.



Brønnøysundregistrene

Foretaksregisteret, Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Organisasjonsnummer: 974 760 673
Internett: <http://www.brreg.no>

Firmaattest

Opplysningstelefonen: 75 00 75 00
Telefaks: 75 00 75 05

Firmaattesten inneholder opplysninger registrert i Foretaksregisteret om et bestemt foretak identifisert med organisasjonsnummer.

Opplysningene omfatter forhold som er registrert i Foretaksregisteret pr. utskriftsdato.

Meldepliktige forhold som ikke er meldt, og som er i strid med det som er registrert, kan ikke gjøres gjeldende overfor tredjemann, med mindre denne kjente til eller burde kjent forholdet, jf foretaksregisterloven § 10-1.

Enhver har rett til å gjøre seg kjent med det som er registrert i Foretaksregisteret. Dette gjelder imidlertid ikke fødselsnummer.



Organisasjonsnummer: 918 952 055

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 14.03.2017

Registrert i
Foretaksregisteret: 06.05.2017

Foretaksnavn: TÅJE UTVIKLING AS

Forretningsadresse: DNB Bank ASA
v/Konserninvesteringer
Dronning Eufemias gate 20
0191 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Postadresse: DNB Bank ASA
v/Konserninvesteringer
Postboks 1600
0021 OSLO

Aksjekapital NOK: 2 810 987,00

Daglig leder/
adm.direktør: Kjetil Kolstad

Styre:
Styrets leder: Kjetil Kolstad
Vetervegen 128
3539 FLÅ

Styremedlem: Jan Ove Mikkelsen
Stig Tore Frandsen
Tor Atle Norheim

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 976 389 387
ERNST & YOUNG AS
Dronning Eufemias gate 6
0191 OSLO

Vedtektsfestet formål: Selskapets virksomhet er å eie og utvikle egen eiendom, samt hva dermed står i forbindelse.



Brønnøysundregistrene

Foretaksregisteret, Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Organisasjonsnummer: 974 760 673
Internett: <http://www.brreg.no>

Firmaattest

Opplysningstelefonen: 75 00 75 00
Telefaks: 75 00 75 05

Firmaattesten inneholder opplysninger registrert i Foretaksregisteret om et bestemt foretak identifisert med organisasjonsnummer.

Opplysningene omfatter forhold som er registrert i Foretaksregisteret pr. utskriftsdato.

Meldepliktige forhold som ikke er meldt, og som er i strid med det som er registrert, kan ikke gjøres gjeldende overfor tredjemann, med mindre denne kjente til eller burde kjent forholdet, jf foretaksregisterloven § 10-1.

Enhver har rett til å gjøre seg kjent med det som er registrert i Foretaksregisteret. Dette gjelder imidlertid ikke fødselsnummer.



Firmaattest

Organisasjonsnr: 981 712 870
Navn/foretaksnavn: SLEMMESTAD BRYGGE AS
Forretningsadresse: Vaterlandsveien 31
3470 SLEMMESTAD

Brønnøysundregistrene
05.06.2018



Organisasjonsnummer: 981 712 870

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 22.02.2000

Registrert i
Foretaksregisteret: 28.03.2000

Foretaksnavn: SLEMMESTAD BRYGGE AS

Forretningsadresse: Vaterlandsveien 31
3470 SLEMMESTAD

Kommune: 0627 RØYKEN
Land: Norge

Postadresse: Postboks 62
3471 SLEMMESTAD

Telefon: 31 28 50 86
Mobiltelefon: 908 90 921
E-postadresse: oystein@haerem.no

Aksjekapital NOK: 155 300,00

Daglig leder/
adm.dirktør: Øystein Hårem

Styre:
Styrets leder: Erling André Nilsen
Engebråtenveien 37
3470 SLEMMESTAD

Styremedlem: Ola Mæhlum
Øystein Hårem
Eirik Dahl
Stein Erik Hove

Signatur: Daglig leder og styrets leder i
felleskap.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 980 906 965
ECHAS REVISJON AS
Slependveien 48
1341 SLEPENDEN



Vedtektsfestet formål: Utleie av fast eiendom.



Firmaattest

Organisasjonsnr: 934 949 145
Navn/foretaksnavn: NORCEM AS
Forretningsadresse: Lilleakerveien 2A
0283 OSLO

Brønnøysundregistrene
18.06.2018



Organisasjonsnummer: 934 949 145

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 01.12.1983

Overført til
Foretaksregisteret: 30.09.1988

Foretaksnavn: NORCEM AS

Forretningsadresse: Lilleakerveien 2A
0283 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Postadresse: Postboks 143 Lilleaker
0216 OSLO

Telefon: 22 87 84 00

E-postadresse: kjopsvik@norcem.no

Aksjekapital NOK: 170 000 000,00

Daglig leder/
adm.direktør: Giv Kouzekanani Brantenberg

Styre:
Styrets leder: Jan Olof Gånge
Vallgatan 38
S-234 32 Lomma
Sverige

Styremedlem: Giv Kouzekanani Brantenberg
Jan Halstensen
Tom Jacobsen
John Even Pedersen
Per Lønne
Thea Stene
Representant for de ansatte
Representant for de ansatte
Representant for de ansatte

Varamedlem: Jarle Jacobsen
Jan Erik Nilsen
Einar Kristen Jønholt
Idar Eirik Westgård
Dominique Gegner
Trond Magne Høiseth Tangen
Representant for de ansatte
Representant for de ansatte
Representant for de ansatte
Representant for de ansatte
Representant for de ansatte

Signatur: Styrets leder eller nestleder
sammen med ett styremedlem eller
daglig leder.

Prokura: Daglig leder alene.



Prokura: Jan Olof Gånge
Giv Kouzekanani Brantenberg
Knut Omreng

To i fellesskap

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 976 389 387
ERNST & YOUNG AS
Dronning Eufemias gate 6
0191 OSLO

Vedtektsfestet formål: Drive fabrikasjon av sement, annen industri, transport, handel og hva dermed står i forbindelse, samt å delta som aksjonær eller på annen måte ved investering i andre foretagender.

Totalprognose kommunens forpliktelser

- eksklusive vann og avløpsinvesteringer

PROSJEKT	Gjeldende estimat MNOK eks mva	Kommentar
Slemmestadveien	440	<u>Fylkesvei*</u>) Stor usikkerhet knyttet til betydelig endring i løsning. Det er ikke mulig å bygge som regulert i områdeplan.
Rustadveien, resterende del	100	<u>Fylkesvei*</u>) Stor usikkerhet knyttet til løsning og dermed også kostnad for tiltaket. Topografien i strekket gjør det tilnærmet umulig å tilrettelegge for buss til Heggedal som var intensjonen med tiltaket.
Vaterlandskvartalet	280	Mindre usikkerhet. Tiltaket er igangsatt.
Trappetorg, havnepark, Norcempromenade	87	Middels usikkerhet. Usikkerhet knyttet til bl. annet løsning for universell utforming pga store høydeforskjeller ved trappetorget. Utfordringer knyttet til lekeareal som er plassert på offentlig areal
Tåjeodden	150	Stor usikkerhet. Knyttet til tillatelse og kostnader for stabilitetsfylling i sjø.
Eternittveien, Tåjeveien, Burmaveien	136	Middels usikkerhet. Usikkerhet knyttet hovedsaklig til fjelluttak og sikring av fjell. Potensielt mye alunskifer.
Fabrikkstien, Fabrikparken og Fabrtikkveien	59	Stor usikkerhet . Ikke detaljregulert. Koordinering mot ny bebyggelse og mulig endring i avkjøringsløsning.
Administrasjon og div. grunnerverv	60	Usikkerhet knyttet til organisering og utstrekning i tid. Kan potensielt bli lavere.

*) Det er knyttet usikkerhet til avtale med Akershus ang. mva kompensasjon for kommunens investeringer for fylkesvei



Saksframlegg

Arkivsak
24/01287-1

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
27.02.2024

Thon Hotel Vettre – inndragning av skjenkebevilling etter prikktildeling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens forslag til vedtak i vedlegg 5 vedtas. Thon Hotel Vettre tildeles 14 prikker for overtredelse av alkoholoven og skjenkebevillingen inndras for en uke.

1. Sammendrag

Det ble foretatt skjenkekontroll ved Thon Hotel Vettre 01.12.2023, og det ble avdekket overtredelser av alkoholoven, noe som fører til tildeling av 14 prikker. Denne saken vedtar en inndragning av hotellets skjenkebevilling for en uke som følge av overtredelsene. Hotellet er uenig i dette.

2. Bakgrunn for saken

Det er kommunens ansvar å kontrollere utøvelsen av kommunale salgs- og skjenkebevillinger, jf. Alkoholoven § 1-9.¹ Securitas utfører lovpålagte kontroller på vegne av Asker kommune. Departementet har i Alkoholforskriften § 10-3 fastsatt standardiserte reaksjoner for ulike typer overtredelser av alkoholoven. Bestemmelsen om prikktildeling og inndragning i §§ 10-2 og 10-6 gjelder der kontroll gjennomført i henhold til kapittel 9 i alkoholforskriften, og der det avdekkes av innehaver av en kommunal salgs- eller skjenkebevilling ikke har oppfylt sine plikter etter alkoholoven.

¹ [Lov om omsetning av alkoholholdig drikk m.v. \(alkoholoven\) - Lovdata](#)

Ved overtredelser skal kommunen tildele bevillingshaver et bestemt antall prikker. Dersom det avdekkes flere brudd i løpet av en kontroll, som til sammen gir tolv prikker eller mer vil dette føre til inndragning, jf. Alkoholforskriften § 10-2.

Adgangen til å fatte vedtak om tildeling av prikker er i utgangspunktet lagt til kommunestyret. Kommunestyret har foretatt en generell delegasjon av myndighet i bevillingssaker til formannskapet, og dette er nedfelt i Alkoholpolitisk handlingsplan kapittel 6.²

3. Saksopplysninger

Det ble foretatt skjenkekontroll ved Thon Hotel Vettre den 01.12.2023,³ og det ble avdekket overtredelser av alkoholloven, som fører til tildeling av prikker:

- Salg, utlevering eller skjenking til person som er under 18 år, jf. Alkoholloven § 1-5 annet ledd – 8 prikker
- Salg og utlevering til person som er åpenbart påvirket av rusmidler, jf. 3-1 i alkoholforskriften, skjenking til person som er eller må antas å bli åpenbart påvirket av rusmidler, jf. §4-2 første ledd i alkoholforskriften – 4 prikker
- Adgang til lokalet for person som er åpenbart påvirket av rusmidler, eller bevillingshaver sørger ikke for at person som er åpenbart påvirket av rusmidler forlater stedet, jf. 4-1 i alkoholforskriften – 2 prikker

Siden tildeling av 14 prikker medfører at innslagspunktet for inndragning er nådd, følger det bestemmelsen at kommunen skal sende ut forhåndsvarsel om inndragning av bevillingen i henhold til forvaltningslovens regler.

I forhåndsvarselet er det redegjort for hele grunnlaget for inndragningsvedtaket, og bevillingshaver har fått mulighet til å uttale seg.⁴ Hotellet er også varslet om at vedtaket vil bli behandlet i Asker kommunes formannskap 27.02.24.⁵

Nærmere beskrivelse av kommunens vedtak og argumentasjon for inndragning av skjenkebevilling ligger i vedlegg 5. Hvilken uke skjenkebevilgningen inndras, bestemmes i dialog med kommunen.

4. Kommunedirektørens vurdering

Kommunen har ansvar for å drive en forsvarlig skjenkepolitikk. Skjenkepolitikk er ofte en vanskelig avveining mellom næringspolitiske interesser, innbyggernes krav og forventninger, og samfunnets ønske om å redusere uønskede helsemessige og sosiale konsekvenser av alkoholbruk. Det er viktig at bevillingspolitikken gir

² Les mer om behandlingen av alkoholpolitisk handlingsplan her clak72h33036w1.uzufnlcarkw.digdem.no og se sakens vedlegg med selve handlingsplanen.

³ Ref. Vedlegg 1 og vedlegg 2.

⁴ Se vedlegg 3 for forhåndsvarsel. Se vedlegg 4 for hotellets svar.

⁵ Brev til Thon Hotel Vettre om vedtak ligger i vedlegg 5.

forutsigbarhet for salgs- og skjenkestedene. Næringen gir arbeidsplasser, og forutsigbarhet er en viktig faktor for å sikre disse. For å sikre at salg og skjenking av alkohol foregår i tråd med gjeldende lover og regler er kontrolltiltak et sentralt virkemiddel. Reaksjonen skal bidra til et ryddig uteliv.

Kommunedirektøren forutsetter at næringsdrivende følger opp alkoholloven slik at vi i Asker kan ha et uteliv der de som ønsker kan nyte alkohol på en trygg måte, men der mindreårige og de som allerede er beruset ikke får servering.

5. Konklusjon

Kommunedirektøren mener det foreligger grunnlag for prikktildeling, og at tildeling av 14 prikker danner grunnlag for inndragning av skjenkebevillingen. Kommunedirektøren anbefaler at forslaget i vedlegg 5 vedtas.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 Skjenkekontroll Thon Hotel Vettre
- Vedlegg 2 Tilleggsrapport skjenkekontroll
- Vedlegg 3 Forhåndsvarsel om prikker og forhåndsvarsel om inndragning
- Vedlegg 4 Uttalelse fra Thon Hotel Vettre
- Vedlegg 5 Ileggelse av 14 prikker vedtak



Saksprotokoll

Arivsak
24/01287

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandlet av
1 Formannskapet

Møtedato **Saksnr.**
27.02.2024 27/24

Thon Hotell Vettre – inndragning av skjenkebevilling etter prikktildeling

Formannskapet har behandlet saken i møte 27.02.2024 sak 27/24

Behandling

Ivar Granum (A) fremmet følgende alternative forslag, på vegne av A,H,FrP,V:

Kommunedirektørens forslag til vedtak i vedlegg 5 vedtas ikke. Thon Hotel Vettre tildeles 6 prikker for overtredelse av alkoholloven ved å skjenke overstadig beruset person og ved ikke å bortvise overstadig beruset gjest. Skjenkebevillingen inndras ikke.

Innstillingen ble satt opp mot Granums forslag.
Innstillingen fikk 3 stemmer (SV,MDG,KrF), og falt.

Vedtak

1. Kommunedirektørens forslag til vedtak i vedlegg 5 vedtas ikke. Thon Hotel Vettre tildeles 6 prikker for overtredelse av alkoholloven ved å skjenke overstadig beruset person og ved ikke å bortvise overstadig beruset gjest. Skjenkebevillingen inndras ikke.

Kunde: 1418 Asker kommune

Objekt: Thon Hotell Vetre

Kontrollør: 50085

Starttidspunkt: 01.12.2023 22.13

Sluttidspunkt: 01.12.2023 22.59

Avvik avdekket: Ja

Kommentar:

Prosessert: Nei

Spørsmål	Svar
Kontrollteam	
Tj.nr. 1	41933
Tj.nr. 2	50085
Åpen/Anonym kontroll?	Anonym
Skjenkekontroll	
1. Ble det skjenket til for unge? jfr. Alkoholoven § 1-5 og Alkoholforskriften § 2-3.	Ja (Se tilleggsrapport.)
2. Ble det avkrevd legitimasjon ved tvil om alder? jfr. Alkoholforskriften § 2-4.	Nei (Se tilleggsrapport.)
3. Befinner det seg personer åpenbart påvirket av rusmidler i lokalene? jfr. Alkoholforskriften § 4-1.	Ja (se tilleggsrapport.)
4. Ble personer åpenbart påvirket av rusmidler fjernet fra lokalene? jfr. Alkoholforskriften § 4-1.	Nei (Se tilleggsrapport.)
5. Ble personer åpenbart påvirket fjernet for videre servering? jfr. Alkoholforskriften § 4-2.	Nei (Se tilleggsrapport)
6. Ble det skjenket til personer åpenbart påvirket av rusmidler? jfr. Alkoholforskriften § 4-2.	Ja (Se tilleggsrapport)
7. Påses det at for unge personer ikke drikker alkohol som skjenkes andre? jfr. Alkoholforskriften § 4-3.	Nei (Se tilleggsrapport.)
8. Nytes medbrakt eller medtas alkoholholdig drikke ut av skjenkeområdet? jfr. Alkoholforskriften § 4-4.	Nei
9. Ble volumbegrensningene for alkhogruppe 3, overholdt? jfr. Alkoholforskriften § 4-5.	Ja
10. Ble skjenketiden overholdt? jfr. Alkoholoven § 4-4.	Ikke aktuelt
11. Er det rimelig utvalg av alkoholfrie alternativer i sortimentet? jfr. Alkoholforskriften § 4-6.	Ja
12. Er det et rimelig utvalg av halvflasker? jfr. Alkoholforskriften § 4-7.	Ja
13. Er reklameforbudet overholdt? jfr. Alkoholoven § 9-2.	Ja
Følger tilleggsrapport?	Ja (Tilleggsrapport for overnevnte avvik)

Vern mot tobakk

Var det markert ved inngangen med tydelige skilt, at røyking er forbudt? jfr. Tobakksskadeloven § 25c.

Selger skjenkestedet tobakk? Nei

Skjenkestedet

Alkoholnivå? Middels til høyt alkoholnivå

Stemningsrapport? 😊

Har skjenkestedet godkjente ordensvakter? Ikke aktuelt

Bevillingshaver/Styrer/Stedfortreder ihht. bevilling? Ja

Åpningstider/Skjenketider ihht. bevilling? Ja

Ansvarshavende Javier Scarone

Ca. antall gjester 20

Er ansvarshavende over 20 år? Ja

Aldersgrense

Inngangspenger

Karakterestikk av gjester/skjenkestedet Hotel

Ved avvik, ble ansvarshavende informert om kommentarfrist? Ja

Total poengsum for Skjenkestedet: 2/2 (100,0 %)

Totaler:

Total poengsum: 2/2 (100,0 %)

Signatur

Er signatur påkrevd? Nei

Kunde: 1418 Asker kommune

Objekt: Thon Hotell Vetre

Kontrollør: 47961

Starttidspunkt: 01.12.2023 22.13

Sluttidspunkt: 01.12.2023 22.59

**Avvik
avdekket:** Nei

Kommentar: Kontrollørene startet kontrollen utenfor skjenkearealet ved kontrollstart. Kontrollørene undersøkte først omgivelsene i umiddelbar nærhet til skjenkestedet, inngang og deretter inn i skjenkearealet fra utsiden. Kontrollørene observerte spesielt etter alkoholkonsum i umiddelbar nærhet, åpenbart påvirkede og forsøk på medtakelse av alkoholholdig drikk inn i skjenkearealet. Kontrollørene kontrollerte også om det ble foretatt legitimasjonskontroll eller kontroll av vesker og bagger ved inngang, og om personer fikk medtatt alkoholholdig drikk ut av skjenkearealet.

Det var ingen gjester på utsiden når kontrollørene ankom skjenkearealet. Kontrollørene observerte noen tok seg forbi lobby og opp i baren. Det så ut som en rolig kveld for hotellet, men noen få grupper.

Kontrollørene tok seg deretter inn i lokalet og gikk en runde for å skaffe oversikt over arealet. Skjenkearealet var et hotell, med lobby ved inngangen, restaurant til venstre med et mindre arrangementsdel. Baren var i andre etasje over lobby med tilgang fra hotellkorridor samt trapp ned til lobby. Kontrollørene observerte spesielt etter åpenbart påvirkede, mindre- eller underårige personer som nøy alkohol, samt brudd på skjenke- og reklamebestemmelser jmfør alkohollovens kapittel 9.

Kontrollørene tok seg inn i lokalet. Det var ingen gjester eller ansatte ute i lobbyen. En resepsjonist satt på bakrommet idet kontrollørene tok seg videre inn i lokalet. Det var plassert en mobil barløsning i lobby som ikke var bemannet. Her var det heller ikke alkohol på kontrolltidspunktet. Kontrollørene mente derfor at det var forsvarlig å la dette utstyret stå ubevoktet.

Restaurantlokalet var tomt, så kontrollørene tok seg videre opp til barområdet. I dette området var det ca 15 gjester. Når kontrollørene ankom var det en gruppe mennesker som oppholdt seg bak i lokalet med dart og shuffleboard, en gruppe som satt i sittegruppen mellom shuffleboard og bar, og noen som stod i baren.

Kontrollørene bemerket seg tidlig to gjester som ble mistenkt å være åpenbart påvirket. Person 1 satt ved sittegruppen foran baren. Mannen hadde sorte sko, sort dressbukse, hvit skjorte og sort dressjakke uten slips, kort mørkt hår. Mannen satt med et halvfullt vinglass med mørkerødt gjennomiktig innhold. Mannen viste tegn til å være forstyrrende på andre gjester ved å være svært høylytt, dyttet andre gjester og avbrøt andre samtaler. Videre viste mannen tegn på begrensede

Spørsmål **Svar**

Kontrollør

Kontrollør 1 47961

Kontrollør 2 41933

Tilleggsrapport

Avvik

Signatur

Er signatur påkrevd? Nei

koordinasjonsevner ved å bomme ved forsøk på å skåle, samt bomme på munn ved forsøk på å drikke. Mannen viste også tegn på svekket balanseevne som følge av at mannen gynget fra side til side, når han satt i ro. Mannen var i tillegg i blikket og slet med å holde fokus og øyekontakt. Kontrollørene viser til alkoholforskriftens §4-1.

Kontrollørene observerte samtidig en ung gutt i 20 årene. Mannen hadde rødt kort hår, briller, beige genser, mørke bukser og lyse brune sko. Person 2 viste tegn til å være forstyrrende på andre gjester ved at han slo flere gjester i nakken/bakhodet mens han stod i barkø. Videre tok mannen løpefart mot hotellkorridoren hvor han tok 2 støtteskritt på veien, før han løp inn i en annen gjest. Person 2 snudde og løp på nytt tilbake mot baren og inn i en gjeng med gjester som stod i kø. Person 2 viste også tegn til begrenset taleevne og sløvhet ved å snøvle ovenfor de andre gjestene, fremstod fjern i blikket og slet med å få fokus og holde øynene åpne. Kontrollørene viser til alkoholforskriftens §4-1.

kl 22:23 fikk person 2 servert ett glass med havregult gjennomsiktig innhold med skum. Før han tok seg til en stol plassert langs veggen til venstre sett fra baren. Person 2 tok 2-3 slurker mens han var aktiv på telefonen før han la bort telefonen, støttet hodet med den armen han ikke holdt glasset med og sovnet. Armen gjesten holdt glasset med skled ned og han sølte ut litt av innholdet. Person 2 sov i ca 30 sekunder før en annen kvinnelig gjest løp bort til mannen og vekket han. Kvinnen hjalp person 2 å sette glasset på bordet før hun igjen gikk tilbake til sittegruppen på andre siden av midtgangen. Person 2 støttet på nytt hodet mot armen og sovnet. Person 2 sov ca 2 minutter før han på nytt ble vekket. Person 2 stilte seg på nytt i baren og snakket med bartenderen. Det ble foretatt en samtale mellom bartender og person 2 før han fikk servert et nytt glass med havregult gjennomsiktig væske med skum. Kontrollørene viser til alkoholforskriftens §4-2 første ledd.

Bartenderen var nøye vedrørende oppmåling av alkoholmengder med målebeger. Kontrollørene bemerket 3 unge jenter som stod i baren helt til venstre sett bakfra. Jentene var så unge at kontrollørene var usikre på om de oppfylte alderskravet for servering av alkoholholdig drikke. Bartender tok imot bestilling fra jentene som bestilte en frossen drink hver seg. Kontrollørene var usikre på hvilke drinker som ble bestilt, men observerte at drinkene inneholdt isbiter, vodka og en form for fruktpure. Det ble observert at bartender målte opp og blandet inn klar væske fra en flaske merket med "Vodka". Det ble gjennomført bestillinger i 2 omganger. Bestilling 1 inneholdt 2 drinker, bestilling 2 inneholdt 1 drink. Det ble ikke gjennomført alderskontroll ved noen av handlene.

Kontrolløren ba om at det ble gjennomført en alderskontroll av de unge jentene som ble observert servert alkoholholdig drikke tidligere. Kvinnen hadde blondt langt hår, sort kjole, sorte støvletter. Bartenderen ba den første jenta om legitimasjon, som ble fremvist kontrollør. Den kontrollerte gjesten hadde fødselsdato 24.03.04.

Videre ba kontrolløren om at det ble foretatt alderskontroll av en jente med rød lårkort kjole med svart jakke. Kvinnen hadde ikke med seg legitimasjon. Som følge av trykk i baren besluttet kontrollør å få tak i skjenkeansvarlig slik at bartender kunne ivareta gjestene sine. Kontrollør tok seg til resepsjon og fikk kontakt med skjenkeansvarlig gjennom resepsjonist. Kontrollør forklarte kort hva som hadde blitt observert og at det var ønskelig med en alderskontroll av den andre gjesten. Kontrollør tok med

seg skjenkeansvarlig til baren, og fikk kontakt med den aktuelle gjesten. Ettersom hotellet ikke hadde noen måte å dokumentere gjestens alder ba kontrollør om tillatelse til å gjennomføre alderskontrollen. Kontrollør forklarte rolig hvilken rolle skjenkekontrollen hadde i forbindelse med besøket og at målet kun var å få verifisert gjestens alder. Kontrollør forklarte gjesten at normal praksis var at det ble skrevet ned personalia (navn, fødselsdato og adresse) for så at kontrollørene tok kontakt med politiets operasjonssentral for å få verifisert informasjonen. Gjesten oppgav de opplysningene kontrolløren trengte for å få verifisert alderen. Kontrolløren trakk seg litt unna for å gjennomføre alderskontrollen. I denne prosessen begynte en voksen mann og kvinne å blande seg i situasjonen. Kontrollørene kjente ikke til om disse personene hadde relasjon til jenta, og dette fremkom heller ikke i samtalen. Kontrollørene informerte rolig om at målet kun var å få verifisert alder. Kontrolløren tok kontakt med politiets operasjonssentral og fikk opplyst at oppgitte fødselsdato var korrekt. Gjesten var født 21.04.06. Kontrollørene viser til alkoholloven § 1-5 første ledd.

ca kl 22: 50 ble person 1 bortvist av barpersonalet. Mannen ble svært hissig og var truende ovenfor kontrollørene. Mannen kom med flere trusler og var på vei til å gå fysisk løs på kontrolløren. Mannen tok tak kontrollørkortet til kontrollør.

Kontrollørene observerte også en tom flaske med Braastad VSOP (se bilde) som stod plassert på et bord i lokalet. Flasken ble ikke flyttet av kontrollørene før bildet ble tatt. Ved bordet satt det 2 unge gutter som ble observert med hvert sitt glass med havregult gjennomsiktig innhold med skum. Kontrollørene identifiserte seg til bartender og forespurte om han kjente til flasken, noe han virket overrasket over. Baren solgte tilsvarende produkt, men bartenderen hevdet at han hadde det antall flasker han skulle ha i baren. Kontrollørene kunne med dette ikke verifisere om flasken kom fra baren eller var medtatt, det ble heller ikke observert at det ble drukket innhold fra flasken på stedet.

Kontrollørene redegjorde for overnevnte bemerkninger. Ansvarshavende ble gjort kjent med at det ville bli skrevet tilleggsrapport for overnevnte avvik og ble informert om gjeldende saksgang og kommentarfrist. Kontrollørene forespurte om ansvarshavende hadde spørsmål til kontrollørene, noe han ikke hadde.

Basert på overnevnte observasjoner har kontrollørene vurdert situasjonen(e) som i strid med alkoholloven, og derfor skrevet denne tilleggsrapporten. Kommunen må selv vurdere om dette er klare brudd på alkoholloven, og således avvik i.h.t. loven.

Prosessert: Nei



VETTRE HOTELLDRIFT AS
Konglungveien 201

1392 VETTRE

Vår referanse
20/30433-11

Deres referanse

Dato
08.12.2023

Forhåndsvarsel om prikker og forhåndsvarsel om inndragning av skjenkebevilling

Brudd på flere forhold

Asker kommune foretar stikkprøver og rutinemessige kontroller av bevillingspliktige salgs- og skjenkesteder i Asker kommune. Slik kontroll ble foretatt 01.12.2023 ved Thon hotel Vettre.

Vi forhåndsvarsler med dette ileggelse av 14 prikker og inndragelse av skjenkebevillingen.

Ved 12 prikker i en 2-årsperiode vil stedets skjenkebevilling bli inndratt for en uke, jf. Alkoholforskriften § 10-2.

Brudd salg, utlevering eller skjenking til person som er under 18 år – 8 prikker

Kontrollørene opplyser i kontrollrapporten blant annet at:

Bartenderen var nøye vedrørende oppmåling av alkoholmengder med målebeger. Kontrollørene bemerket 3 unge jenter som stod i baren helt til venstre sett bakfra. Jentene var så unge at kontrollørene var usikre på om de oppfylte alderskravet for servering av alkoholholdig drikke. Bartender tok imot bestilling fra jentene som bestilte en frossen drink hver seg. Kontrollørene var usikre på hvilke drinker som ble bestilt, men observerte at drinkene inneholdt isbiter, vodka og en form for fruktpure. Det ble observert at bartender målte opp og blandet inn klar væske fra en flaske merket med "Vodka". Det ble gjennomført bestillinger i 2 omganger. Bestilling 1 inneholdt 2 drinker, bestilling 2 inneholdt 1 drink. Det ble ikke gjennomført alderskontroll ved noen av handlene. Kontrolløren ba om at det ble gjennomført en alderskontroll av de unge jentene som ble observert servert alkoholholdig drikke tidligere. Kvinnen hadde blondt langt hår, sort kjole, sorte støvletter. Bartenderen ba den første jenta om legitimasjon, som ble fremvist kontrollør. Den kontrollerte gjesten hadde fødselsdato 24.03.04.

Viser ellers til vedlagte kontrollrapport.

Postadresse
Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Telefon
66 70 00 00

Organisasjonsnummer
920 125 298
asker.kommune.no



- Alkoholforskriften § 2-4 omhandler aldersgrense for hvem det er tillatt å selge, skjenke eller utlevere alkoholholdig drikk til. Jf. Alkoholloven § 1-5 kan salg, skjenking eller utlevering av alkoholsvak og alkoholholdig drikk gruppe 1 og 2 ikke skje til personer under 18 år. Alkoholholdig drikk gruppe 3 kan ikke selges, skjenkes eller utleveres til personer som er under 20 år.

Det følger av alkoholforskriften § 10- 3, 1. ledd at salg, utlevering eller skjenking til person som er under 18 år fører til åtte prikker.

Brudd på salg og utlevering til person som er åpenbart påvirket av rusmidler – 4 prikker

Kontrollørene opplyser i kontrollrapporten blant annet at:

Kontrollørene observerte samtidig en ung gutt i 20 årene. Mannen hadde rødt kort hår, briller, beige genser, mørke bukser og lyse brune sko. Person 2 viste tegn til å være forstyrrende på andre gjester ved at han slo flere gjester i nakken/bakhodet mens han stod i barkø. Videre tok mannen løpefart mot hotellkorridoren hvor han tok 2 støtteskritt på veien, før han løp inn i en annen gjest. Person 2 snudde og løp på nytt tilbake mot baren og inn i en gjeng med gjester som stod i kø. Person 2 viste også tegn til begrenset taleevne og sløvhet ved å snøvle ovenfor de andre gjestene, fremstod fjern i blikket og slet med å fa fokus og holde øynene åpne. Kontrollørene viser til alkoholforskriftens §4-1. kl 22:23 fikk person 2 servert ett glass med havregult gjennomiktig innhold med skum. Før han tok seg til en stol plassert langs vegg til venstre sett fra baren. Person 2 tok 2-3 slurker mens han var aktiv på telefonen før han la bort telefonen, støttet hodet med den armen han ikke holdt glasset med og sovnet. Armen gjesten holdt glasset med skled ned og han sølte ut litt av innholdet. Person 2 sov i ca 30 sekunder før en annen kvinnelig gjest løp bort til mannen og vekket han. Kvinnen hjalp person 2 å sette glasset på bordet før hun igjen gikk tilbake til sittegruppen på andre siden av midtgangen. Person 2 støttet på nytt hodet mot armen og sovnet. Person 2 sov ca 2 minutter før han på nytt ble vekket. Person 2 stilte seg på nytt i baren og snakket med bartenderen. Det ble foretatt en samtale mellom bartender og person 2 før han fikk servert et nytt glass med havregult gjennomiktig væske med skum.

Viser ellers til vedlagte kontrollrapport.

- I henhold til Alkoholloven § 8-11 er det forbudt å selge, utlevere eller skjenke alkoholholdig drikk til personer som er åpenbart påvirket av rusmidler, eller skjenke alkoholholdig drikk på en slik måte at vedkommende må antas å bli åpenbart påvirket.

Det følger av alkoholforskriften § 10- 3, 2. ledd at salg og utlevering til person som er åpenbart påvirket av rusmidler, skjenking til person er eller antas å bli åpenbart påvirket av rusmidler fører til fire prikker.



Brudd på det gis adgang til lokalet til person som er åpenbart påvirket av rusmidler, eller bevillingshaver sørger ikke for at person som er åpenbart påvirket av rusmidler forlater stedet – 2 prikker

Kontrollørene opplyser i kontrollrapporten blant annet at:

Kontrollørene bemerket seg tidlig to gjester som ble mistenkt å være åpenbart påvirket. Person 1 satt ved sittegruppen foran baren. Mannen hadde sorte sko, sort dressbukse, hvit skjorte og sort dressjakke uten slips, kort mørkt hår. Mannen satt med et halvfullt vinglass med mørkerødt gjennomsiktig innhold. Mannen viste tegn til å være forstyrrende på andre gjester ved å være svært høyløyt, dyttet andre gjester og avbrøt andre samtaler. Videre viste mannen tegn på begrensede koordinasjonsevner ved å bomme ved forsøk på å skåle, samt bomme på munn ved forsøk på å drikke. Mannen viste også tegn på svekket balanseevne som følge av at mannen gynget fra side til side, når han satt i ro. Mannen var i tillegg i blikket og slet med å holde fokus og øyekontakt.

Viser ellers til vedlagte kontrollrapport.

- Alkoholforskriften § 4-1, første ledd oppstiller et forbud mot at åpenbart påvirkede personer gis adgang til skjenkestedet.

Det følger av alkoholforskriften § 10- 3, 3. ledd at det gis adgang til person som er åpenbart påvirket av rusmidler, eller at bevillingshaver sørger ikke for at person som er åpenbart påvirket av rusmidler forlater stedet fører til to prikker.

Før Asker kommune foretar en endelig vurdering av prikktildelingen og eventuell inndragelse av skjenkebevilling for en uke, gis det anledning til å komme med en uttalelse.

En skriftlig uttalelse kan sendes Asker kommune, ved hege.beate.olsen@asker.kommune.no innen 22.12.23.

Med vennlig hilsen
Hege Beate Olsen
Rådgiver
61040 - Asker, Borgen og Holmen innbyggertorg

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
202312012213_Tilleggsrapport_1224010 (2)
202312012213_skjenkekontroll_2023_1223713 (1)

ASKER KOMMUNE Sak 20/30433-11

Att: Hege Beate Olsen

ANGÅENDE FORHÅNDSVARSEL OM PRIKKER OG FÅRHÅNDSVARSEL OM INNDRAGNING AV SKJENKEBEVILLING – VETTRE HOTELLDRIFT AS

1. Innledning

Undertegnede representerer Vettre Hotell drift AS i denne «skjenkesaken» etter tilsyn den 01.12.23.

Det er fremlagt dokumentasjon i 10 bilag som følger vedlagt.

Vettre vil anføre at skjenkekontrollen og tilleggsrapportene bygger på feil faktum og at hotellets og gjestenes beskrivelse av hendelsen denne kvelden ikke er tilstrekkelig hensyntatt. Tvert imot foreligger det to såkalte tilleggsrapporter fra kontrollørene som er innbyrdes nokså ulike og det er tydelig at kontrollørene fra Securitas ikke har hatt en heldig hånd med denne kontrollen.

Den første kontrollrapporten (rapport 1) – bilag 2, er skrevet kort tid etter at kontrollen ble gjennomført mens rapport 2 – bilag 10, ble mottatt her den 10.12.23. Hva som er grunnlaget for endringene, er uvisst og det fremstår som noe spesielt at man etter noen dager endrer innholdet uten at dette er presisert eller begrunnet i rapporten.

Det er kommunen som har bevisbyrden for å sannsynliggjøre at det var brudd på skjenkebestemmelsen den aktuelle kvelden og at kontrollen for øvrig ble gjennomført i samsvar med fastlagte rutiner og sentrale regler/prinsipper som følger av forvaltningsloven (fvl)

Det er Hotellets soppfatning at rapporten(e) ikke gir grunnlag for å ilegge prikker.

Jeg skal i det følgende redegjøre nærmere for Vettre Hotels syn på saken.

2. Faktisk fundament

Den 01.12.23 var en relativt stille kveld på hotellet – se beskrivelsen i bilag 3,4 og 5.

Det var to grupper til middag – samlet ca 35 personer. Personalet hadde god oversikt og visste at det i gruppe 1 ikke var noen under 20 år, mens det i gruppe 2 var to jenter på henholdsvis 19 år og 9 måneder og 17 år og 8 måneder som senere var med til baren. I denne gruppen var det også noen flere mindreårige som ikke ble med til baren.

Ingen av disse som av under 20 år fikk servert sprit i baren. De gjestene personalet var usikre på måtte vise legitimasjon allerede under serveringen til middag. Hotellets kelner Kamal også var bartender og hadde etter middagsserveringen full kontroll på hvem av gjestene som var under hhv 18 år og 20 år.

Begge de 2 under 20 år i baren var gjester i gruppe 2. Gruppene satt i separate rom under middagen.

I baren var det ca 15 personer da kontrollørene kom og alle var fra de to gruppene som var velkjente for bartenderen. Det var også klarert med lederen for gruppe 2 at de to jentene under 20 år ikke skulle få servert sprit. Bartenderen visste hvem i gjestegruppene som var under 18 år og hvem som var under 20 år.

Kamals beskrivelse av hvordan man gjennomførte kvelden i forhold til skjenking både under middagen og senere i baren finns i bilag 3.

Det er også innhentet 2 rapport fra Helle Grønlund – leder fra gruppe 2 – se bilag 6 (to mailer). Her beskrives en situasjon i baren som på vesentlige punkter i stemmer med hotellets oppfatning av faktum.

Det skal bemerkes at det i en hotellbar ikke er mulig å avgrense besøk fra mindreårige som deltar på arrangementer, men det altså heller ikke bestridt av kontrollørene. Det er imidlertid viktig å ha som bakteppe at personalet hadde kontroll på hvem som var i baren og - ca 15 personer og at dette var oversiktlig for bartenderen.

Samlet sett fremstår kontrollen den 01.12.23 og den etterfølgende saksbehandling som noe usammenhengende. Etter kontrollen ble det skrevet rapport og tilleggserklæring – bilag 1 og 2. Kommunen inviterte deretter til et teammøte 05.12.23. Hotellet hadde allerede sendt inn en kommentar til kontrollen – se bilag 5. Kontrollørene var ikke til stede på møtet. Som det fremgår av referatet – bilag 8 – skulle Securitas vurdere rapporten på nytt, men det fremstår som overraskende at det skrives en helt ny rapport uten at opprinnelige rapporten nevnes.

Kommunens varsel baseres kun på den nye rapporten og uten at kontrollørens endrede oppfatninger av faktum er kommentert eller vurdert. Det er et sentralt element i rapport 1 (bilag 2) som beskriver at de tre unge jentene **bestilte en frossen drink**, mens det i rapport 2 (bilag 10) opplyses at de bestilte **hver sin** drink. Altså at også de to under 20 år fikk servering av sprit (drinker). Det er ingen opplysninger om hva denne endrede faktumbeskrivelsen bygger på. Det må være lov å spørre om hvorfor kommunen uten videre legger den nye rapporten til grunn som basis for varselet. Dette skulle vært kommentert og begrunnet. Hotellets anførsler på møtet og i mail (Bilag 5) er av en eller annen grunn ikke hensyntatt av kommunen.

Vårt poeng er at kommunen så langt legger kontrollørens beskrivelse til grunn uten en kritisk gjennomgang og ser bort fra hotellets opplysninger – se bilag 5. Dette strider jo åpenbart mot den objektivitet basert på kontradiksjon som forvaltningsloven legger opp til.

3. Skjenking til person under 18 år – 8 prikker

Denne saken har kommet helt skjevt ut fordi kontrollørene har misforstått faktum og ikke vært villig til å lytte på forklaringer fra hotellet og gjestene den aktuelle kvelden.

Kommunen må legge til grunn som bevist at hotellet hadde full oversikt over hvem av gjestene som var under 20 år og som derfor ikke skulle serveres sprit i baren. Alderskontrollen var allerede

fortatt under middagen og i kontakten med de to gruppene på forhånd. Dette ville ikke kontrollørene lytte til. Den alderskontrollen som kontrollørene gjennomførte var således helt unødvendig – hotellet visste at disse to jentene var under 20 år og de fikk ikke servert sprit i baren. Kontrollørenes oppførsel skapte unødig støy og konflikt særlig med gjestene. Både jentene og de voksne lederne prøvde å forklare om at jentene ikke drakk sprit, men ble ikke hørt. Jenta under 18 år fikk selvsagt ikke servert alkohol i det hele tatt.

Det er riktig som beskrevet i rapport 1 at de tre jentene fra gruppe 2 sto i baren og at det ble servert en alkoholholdig drink til hun som var over 20 år. Det er først i rapport 2 at det anføres at det ble servert tre drinker - en til hver av disse 3 jentene som sto i baren. Det er korrekt at bartenderen mikset 3 drinker, men 2 av drinkene ble levert til gjester i gruppe 1 hvor alle var over 20 år. Det beror altså på en misforståelse når kontrollørene mener at to av drinkene gikk til en mindreårig jente under 18 år og en jente på 19 år fra gruppe 2. Se dokumentasjonen i bilag 3,4,5 og 6.

Hotellet har via arbeidsgiver fått bekreftet at ingen av de under 20 år fikk utlevert eller drakk av disse drinkene. Jentene benektet overfor kontrollørene at de hadde drukket uten på bli trodd. Dette ble en dårlig opplevelse - se beskrivelse i mail 05.12.23 – vedlegg 6 s 2. Opptrinnet beskrives også av Duty-vakt Javier – se vedlegg 4. Både to voksne og de aktuelle jentene benekter der og da hadde fått servert og drukket sprit.

Det fremstår som rimelig opplagt at kontrollørene ikke har hatt tilstrekkelig oversikt i situasjonen noe som i aller høyeste grad bekreftes gjennom de to ulike variantene av rapporten. Bare den omstendighet at den første rapporten er på 2 sider og den andre er på nesten 3 sider bekrefter at det er vesentlig ulikt innhold i de to rapportene. Spesielt er det også at rapport 2 angir å være skrevet på natta til den 02.12.23 når den i realiteten er skrevet ca en uke senere. Hva som plutselig får kontrollørene til å beskrive faktum annerledes blir en spekulasjon, men resultatet er i hvert fall at hotellets håndtering av skjenkebestemmelsen klart beskrives mer alvorlig i rapport 2. Det er jo heller ikke opplyst noe om hva som er kontrollørenes grunnlag for å endre rapporten på helt vesentlige punkter. Man må jo gå ut fra at de tidsnære oppfatningene i rapport 1 vil gi et bedre bevisgrunnlag enn oppfatninger som presenteres en uke etterpå. Det er et grunnleggende trekk ved bevisbedømmelse at de tidsnære bevis vil telle mest samt at to ulike faktumbeskrivelser ikke bygger opp under at kontrollørene har oppfattet faktum korrekt.

Kommunen må etter Hotellets oppfatning legge bartenders forklaring til grunn – se bilag 3. Denne stemmer også overens med gjestene beskrivelser nemlig at de to jentene ikke ble servert sprit. Alt ståket som oppsto fordi kontrollørene uten å høre på personalet forlangte en ny alderskontroll var helt unødvendig. Både gjestene i gruppe 2 og bartenderen visste at disse to var under 20 år. Kontrollørenes lite smidige oppførsel og håndtering av involverte personer var altså helt unødvendig og skapte en vanskelig situasjon for de involverte – både personalet og gjestene.

I en sak som dette hvor det er motstrid mellom forklaringene til kontrollørene på den ene side og gjester og bartender på den annen side må kommunen foreta en konkret bevisvurdering. I denne sammenheng må det vektlegges at det foreligger to kontrollrapporten med ulikt innhold. Dette tyder på at kontrollørene er usikre på hva som har skjedd denne kvelden. At man også involverte politiet i kontrollen uten å forklare dette for gjestene, gjorde ikke situasjonen lettere.

Dessuten må kommunene være rimelig sikre på faktum når påstanden er lovstridige forhold med en så alvorlig konsekvens som stenging av alkoholservering.

Etter Hotelllets syn er det ikke bevismessig dekning for kontrollørens oppfatning om at det ble servert sprit til to jenter under 20 år..

4. Skjenking av åpenbart beruset person - 4 prikker

I begge kontrollrapportene er det angitt at person 2 ikke skulle fått servering pga beruselse. Han er beskrevet som en gutt på ca 20 år med rødt hår. I rapport 2 angis at han fikk servert en øl (havregult innhold med skum) kl 22.23 og i rapport 1 er det tidfestet til kl 22.25. Endringen er ikke vesentlig men likevel påfallende. Det er ikke beskrevet om denne personen på dette tidspunkt var for beruset til å få mer servering.

Rapport 2 beskriver den påståtte beruselsen langt mer utagerende og detaljert enn i rapport 1. Videre angir rapport 1 at han kl 22.50 fikk servert en ny øl. Dette oppfattes som den omstendighet som varselet bygger på.

Serveringen som påtales er ikke tidfestet i rapport 2 som derimot beskriver at en annen person benevnt nr 1 som ble bortvist av barpersonalet samtidig kl 22.50 – se nærmere nedenfor under pkt 5. Slik rapportene beskriver situasjonene i baren kan utkastelse og servering ikke ha skjedd samtidig.

Tidslinjen stemmer ikke og endringene i faktum mellom rapport 1 og 2 gjør det vanskelig for ikke umulig si å fastslå med rimelig sikkerhet hva kontrollørene egentlig mener har skjedd.

Går man til bartenders forklaring blir bilde mer oppklarende. Han opplyser i bilag 3 at han allerede hadde nektet de to nevnte personene servering før kontrollørene ga seg til kjenne. Han benekter altså at person 2 fikk servering på et tidspunkt hvor beruselsen var for høy. Dette gjelder begge de to serveringen kontrollørene beskriver.

Kontrollørens fremstilling både av personenes grad av beruselse og tidsforløpet stemmer ikke. Kommunen anbefales å legge bartenderens rapport til grunn. Han observerte person 1 som beruset og nektet han servering. At han har gitt vedkommende ølservering kl 22.50 må bero på en av flere feil misforståelser hos kontrollørene.

Hotellet har innhentet uttalelse fra både person 1 og 2 som selv benekter at de var overstadig beruset og at inspektørene må ha misforstått – se bilag 7

Slik bevisene ligger an og de uklarhetene som kommer frem i begge rapportene tilsier at det her ikke er bevismessig grunnlag for prikkbelastning.

5. Åpenbart beruset person gitt adgang til lokalet - 2 prikker

Dette punktet gjelder person 1 som i rapportene er beskrevet som en pent kledd gutt i 20 årene. I rapport 1 beskrives at denne personen bortvist av barpersonalet kl 20.50 fordi han var hissig overfor kontrollørene.

Det er igjen slik at kontrollørenes rapport er endret på dette punkt.

Bartenderen forklaring viser at han hadde forsøkt å bortvise både person 1 og 2, men at han ikke rakk det før kontrollørene legitimerte seg.

Ut fra rapportene ser det imidlertid ut til at dert oppsto dårlig stemning mellom person 1 og kontrollørene og at han ble bortvist av andre grunner enn alkoholpåvirkning. Kontrolløren bør nok ta sin del av skylden for at misstemningen oppsto, men dette er altså ikke tema for skjenkekontroll og prikker.

6. Andre forhold – skjenking av medbragt alkohol

Både i rapport 1 og 2 har kontrollørene reagert på at de fant en tom flaske konjakk ved et bord i baren. Dette er ikke tatt med som et element for prikkbelastning. Likevel hører det med til bildet at kontrollørene i rapport 1 unnlater å opplyse at de fant den tomme flasken under eller ved et bord. Videre er det i rapport 2 gitt en langt med dramatisk beskrivelse hvor man nå mer enn antyder at innholdet ble drukket ved bordet. Altså igjen en beskrivelse i rapport 2 som ytterligere dramatiserer hotellets håndtering av skjenkebestemmelsene.

Etter Hotellets syn er dette med på å bekrefte at rapport 2 på flere punkter gir en endret beskrivelse av faktum i hotellets disfavør. Dette mønster synes gjennomgående i rapport 2 og igjen uten å opplyse at rapporten finns i to varianter eller gi en nærmere begrunnelse for endringen i faktumbeskrivelsen.

Dette styrker ikke bevisverdien i noen av de to rapportene.

7. Oppsummering

Hotellet vil fastholde at det verken ble servert sprit til noen under 20 år eller skjenket berusede gjester som burde vært bortvist.

Kontrollrapportene gir ikke betryggende bevisgrunnlag for å ilegge hotellet prikker som antydnet i forhåndsvarselet. Her må kommunen foreta en selvstendig bevisvurdering og dessverre har Securitasrapportene åpenbare mangler som grunnlag for å fatte vedtak i denne skjenkesaken.

Kort og godt må det legges til grunn at Securitas ikke har hatt en heldig hånd med dette kontrollbesøket og at kommunene snarere må håndtere dette som et læringspunkt enn et grunnlag for å en forvaltningsmessig påtale overfor hotellet.

For hotellet er det også uheldig at gjestene helt nødvendig blir dratt inn i denne forvaltningsmessige kontrollen. Med litt mer fleksibilitet kunne det vært unngått å gi gjestene og våre ansatte en dårlig opplevelse.

Dersom kommunene har behov for ytterligere informasjon eller synspunkter står jeg til disposisjon.



Ole Andresen

Advokat H – møterett for Høyesterett

Norwegian Hospitality Group AS

Mob: +47 90 01 20 43 | Tel: +47 67 10 20 10 | ole.andresen@nhg.no

Strandveien 50 | NO-1366 Lysaker, Norway | www.nhg.no





skjenkekontroll 2023

Kunde: 1418 Asker kommune
Objekt: Thon Hotell Vetre
Kontrollør: 50085
Starttidspunkt: 01.12.2023 22.13
Sluttidspunkt: 01.12.2023 22.59
Avvik avdekket: Ja
Kommentar:
Prosessert: Nei

Spørsmål	Svar
Kontrollteam	
Tj.nr. 1	41933
Tj.nr. 2	50085
Åpen/Anonym kontroll?	Anonym
Skjenkekontroll	
1. Ble det skjenket til for unge? jfr. Alkoholloven § 1-5 og Alkoholforskriften § 2-3.	Ja (Se tilleggsrapport.)
2. Ble det avkrevd legitimasjon ved tvil om alder? jfr. Alkoholforskriften § 2-4.	Nei (Se tilleggsrapport.)
3. Befinner det seg personer åpenbart påvirket av rusmidler i lokalene? jfr. Alkoholforskriften § 4-1.	Ja (se tilleggsrapport.)
4. Ble personer åpenbart påvirket av rusmidler fjernet fra lokalene? jfr. Alkoholforskriften § 4-1.	Nei (Se tilleggsrapport.)
5. Ble personer åpenbart påvirket fjernet før videre servering? jfr. Alkoholforskriften § 4-2.	Nei (Se tilleggsrapport)
6. Ble det skjenket til personer åpenbart påvirket av rusmidler? jfr. Alkoholforskriften § 4-2.	Ja (Se tilleggsrapport)
7. Påses det at for unge personer ikke drikker alkohol som skjenkes andre? jfr. Alkoholforskriften § 4-3.	Nei (Se tilleggsrapport.)
8. Nytes medbrakt eller medtas alkoholholdig drikk ut av skjenkeområdet? jfr. Alkoholforskriften § 4-4.	Ja (En medbrakt flaske alkoholholdig drikk gruppe 3. Se tilleggsrapport)
9. Ble volumbegrensningene for alkoholgruppe 3, overholdt? jfr. Alkoholforskriften § 4-5.	Ja
10. Ble skjenketiden overholdt? jfr. Alkoholloven § 4-4.	Ikke aktuelt
11. Er det rimelig utvalg av alkoholfrie alternativer i sortimentet? jfr. Alkoholforskriften § 4-6.	Ja
12. Er det et rimelig utvalg av halvflasker? jfr. Alkoholforskriften § 4-7.	Ja
13. Er reklameforbudet overholdt? jfr. Alkoholloven § 9-2.	Ja
Følger tilleggsrapport?	Ja (Tilleggsrapport for overnevnte avvik)

Vern mot tobakk

Var det markert ved inngangen med tydelige skilt, at røyking er forbudet? jfr. Tobaksskadeloven § 25c. Ja

Selger skjenkestedet tobakk? Nei

Skjenkestedet

Alkoholnivå? Middels til høyt alkoholnivå

Stemningsrapport? 😊

Har skjenkestedet godkjente ordensvakter? Ikke aktuelt

Bevillingshaver/Styrer/Stedfortreder ihht. bevilling? Ja

Åpningstider/Skjenketider ihht. bevilling? Ja

Ansvarshavende Javier Scarone

Ca. antall gjester 20

Er ansvarshavende over 20 år? Ja

Aldersgrense

Inngangspenger

Karakterestikk av gjester/skjenkestedet Hotel

Ved avvik, ble ansvarshavende informert om kommentarfrist? Ja

Total poengsum for Skjenkestedet: 2/2 (100,0 %)

Totaler:

Total poengsum: 2/2 (100,0 %)

Signatur

Er signatur påkrevd? Nei

veggen i lokalet. Mannen hang fremover, var først aktiv på telefonen. Kløkken 22:25 satt mannen fremoverlent med øl i den ene hånden og støttet hodet med den andre hvor han sovnet. Mannen sov i ca 30 sekunder før en i følget løp bort og vekket han. Mannen hadde sølt øl da hånden skled ned når han sovnet. Mannen satte da fra seg ølen, støttet seg til hodet og sovnet på nytt. Mannen sov da ca 2 minutter før mannen ble vekket på nytt. Kontrollørene definerte derfor mannen som åpenbart påvirket. Kløkken 22:50 ble person 2 servert et nytt glass med gult gjennomiktig innhold med skum. Dette etter en samtale med bartender.

Bartenderen var nøyce vedrørende oppmåling av alkoholmengder med målebeger. Kontrollørene bemerket 3 unge jenter som stod i baren helt til venstre sett bakfra. Jentene var så unge at kontrollørene var usikre på om de oppfylte alderskravet for servering av alkoholholdig drikk. Bartender tok imot bestilling fra jentene som bestilte en frossen drink. Kontrollørene var usikre på hvilken drink som ble bestilt, men observerte at drinken inneholdt isbiter, vodka og en form for fruktpure. Det ble observert at bartender målte opp og blandet inn klar væske fra en flaske preget med "Vodka".

Kontrollørene observerte også en tom flaske med Braastad VSOP (se bilde) som stod plassert på et bord i lokalet. Kontrollørene identifiserte seg til bartender og forespurte om han kjente til flasken, noe han virket overrasket over. Baren solgte tilsvarende produkt, men bartender hevdet at han hadde det antall flasker han skulle ha i baren. Kontrollørene og bartenderen konkluderte da at denne flasken må være å regne som medbrakt alkohol i baren.

Kontrolløren ba om at det ble gjennomført en alderskontroll av de unge jentene som ble observert servert alkoholholdig drikk tidligere. Bartenderen ba den første jenta om legitimasjon, som ble fremvist kontrollør. Den kontrollerte gjesten hadde fødselsdato 21.04.06.

Videre ba kontrolløren om at det ble foretatt alderskontroll av en jente med rød lårkort kjole med svart jakke. Kvinnen hadde ikke med seg legitimasjon. Som følge av trykk i baren besluttet kontrollør å få tak i skjenkeansvarlig slik at bartender kunne ivareta gjestene sine. Kontrollør tok seg til resepsjon og fikk kontakt med skjenkeansvarlig gjennom resepsjonist. Kontrollør forklarte kort hva som hadde blitt observert og at det var ønskelig med en alderskontroll av den andre gjesten. Kontrollør tok med seg skjenkeansvarlig til baren, og fikk kontakt med den aktuelle gjesten. Ettersom hotellet ikke hadde noen måte å dokumentere gjestens alder ba kontrollør om tillatelse til å gjennomføre alderskontrollen. Kontrollør forklarte rolig hvilken rolle skjenkekontrollen hadde i forbindelse med besøket og at målet kun var å få verifisert gjestens alder. Kontrollør forklarte gjesten at normal praksis var at det ble skrevet ned personalia (navn, fødselsdato og adresse) for så at kontrollørene tok kontakt med politiets operasjonssentral for å få verifisert informasjonen. Gjesten oppgav de opplysningene kontrolløren trengte for å få verifisert alderen. Kontrolløren trakk seg litt unna for å gjennomføre alderskontrollen. I denne prosessen begynte en voksen mann og kvinne å blande seg i situasjonen. Kontrollørene kjente ikke til om disse personene hadde relasjon til jenta, og dette fremkom heller ikke i samtalen. Kontrollørene informerte rolig om at målet kun var å få verifisert alder. Kontrolløren tok kontakt med politiets operasjonssentral og fikk opplyst at oppgitte fødselsdato var korrekt. Gjesten var født 21.04.06.

ca kl 22: 50 ble person 1 bortvist av barpersonalet. Mannen ble svært hissig og var truende ovenfor kontrollørene. Mannen kom med flere trusler og var på vei til å gå fysisk løs på kontrolløren. Mannen tok tak kontrollørkortet til kontrollør.

Kontrollørene redegjorde for overnevnte bemerkninger. Ansvarshavende ble gjort kjent med at det ville bli skrevet tilleggsrapport for overnevnte avvik og ble informert om gjeldende saksgang og kommentarfrist. Kontrollørene forespurte om ansvarshavende hadde spørsmål til kontrollørene, noe han ikke hadde.

Basert på overnevnte observasjoner har kontrollørene vurdert situasjonen(e) som i strid med alkoholloven, og derfor skrevet denne tilleggsrapporten. Kommunen må selv vurdere om dette er klare brudd på alkoholloven, og således avvik i.h.t. loven.

Prosessert: Nei

Internkommentarer

2/12-23

3

Referat fra samtale med kamal, servitør og bartender fra fredag 1. desember.

Hadde en samtale med han første gang lørdag 2. desember, da jeg lørdag ettermiddag ble fortalt om kontrollen og hvordan denne ødela for alle gjestene som valgte å gå fra baren. Det han fortalte lørdag er det samme som gjenfortelles her.

Jeg fikk lørdag tilbakemelding fra hotellets personell, nattevakt og weekend duty om at det hadde vært en kontroll fredag kveld. At kontrollørene hadde opptrådd lite profesjonelle ovenfor gjestene, de hadde skapt så dårlig stemning at begge gruppene som var her denne kvelden valgte å forlate baren.

Jeg snakket med servitører og bartender/servitør Kamal lørdag da jeg selv var på jobb denne ettermiddag og kvelden. Alle jeg snakket med hadde servert disse 2 gruppene under middagen i restauranten før de gikk opp i baren, hvor Kamal fortsatte som bartender.

Alle visste at det var personer i den ene gruppen som var under 20 år og under 18 år. De ble pekt ut i forkant, noen sjekket med legitimasjon. Noen av de på 18 år fikk øl og vin servert til middag, de andre drakk Ringi eplemost. Lederne var også veldig tydelige både i forkant under bookingen med Maria på booking og til servitører om hvem som var under alder og at alkohol for disse var strengt forbudt og noe de var opptatt av skulle overholdes av alle. Denne gruppen på totalt 16 personer satte i peisestuen/vinterhagen, eget lokale.

Den andre gruppen rundt 15 personer satte i restauranten, alle her var 20 år eller mer. Noen måtte vise legitimasjon da de så unge ut, men alt var ok.

Etter maten gikk noen av fra gruppene til baren, ikke alle, noen dro hjem. Det var god stemning, latter og moro, mange spilte billiard.

Gruppen med de under 20 år, hadde 2 som ble med i baren. Bartender visste allerede hvem de var.

Før Kontrollør gjorde seg til å kjenne til bartender, så laget han en frossen pasjonsfrukt drink til den ene av de 3 jentene som stod i baren. Hun hadde allerede tidligere på kvelden vist frem legitimasjon til bartender på sin mobil, legitimasjon som viste at hun var gammel nok. Han serverte ikke noe til de 2 jentene som stod sammen med henne med pasjonsfrukt drinken, da han allerede fra middag visste de var for unge.

Han laget også 2 frosne jordbær drinker til 2 stk fra den andre gruppen som tok de med seg til gruppen som spilte billiard.

Bartender hadde også tidligere før kontrollørene gjorde seg til kjenne bedt 2 gutter fra gruppen der alle var 20 eller mer om å forlate baren. De hadde også blitt nektet mer drikke. Det bartender ikke hadde gjort, som han skulle gjort og som han ser i ettertid er at han skulle tatt fra de halvfulle glassene og ringt etter hjelp for å få de ut, evt tatt de fysisk ut selv. Han ser at han også kunne ha stoppet musikken og bedt noen i gruppen fått de ut fra baren. Han opplevde bare god stemning og at folk hadde det gøy, så tok ikke dette så på alvor som han burde gjort, sett i ettertid. Han serverte ikke noen av disse mer alkohol etter at han nektet de mer drikke.

Bartender blir så gjort oppmerksom på kontrolløren som gjorde seg til kjenne. Han viste sitt skilt og dro frem en tom Cognac flaske som kontrolløren sa han fant på gulvet ved sofaen. Han ble spurte om den var barens. Bartender sjekket og bekreftet at den ikke var vår.

Han ble også bedt om å sende de 2 guttene ut av baren. De han hadde nektet mer drikke. Bartender forklarte også kontrolløren at han allerede hadde bedt de om å gå og hadde sluttet å servere de.

Han gjorde som han ble bedt om og gikk til den ene og prøvde å sende han ut igjen, hvor denne da ble opprørsk og startet med å rope til kontrolløren. Stemningen i baren ble veldig dårlig, og det ble mye diskusjon og hissige utrop. Weekend duty Javier ble hentet til baren, så bartender trakk seg tilbake og overlot til duty og snakke med kontrolløren. det ble raskt så dårlig atmosfære i baren at alle gjestene valgte å gå.

Dette er skrevet etter samtale lørdag 2. desember.

Gjenfortalt igjen i samtale med direktør Lene og med hovmester Marzena som vitne.

Lene Edwardsen

Marzena Tomulis
Kamal

On Friday December the 1st 2023, around 10:35 p.m. and while I was finishing the closing routines of the Restaurant's kitchen (first floor), the Receptionist came looking for me accompanied by a man on his 30's who impersonated himself as a controller of Securitas specifying "skjenkekontroll".

The inspector mentioned that he had found several deviations during the control carried out, and that he needed my presence as a hotel's representant, since there was a guest without ID that the hotel could not verify, and her age should be checked by requesting her personal information and following a check with the police headquarters.

The controller was polite and clear in his treatment, so I accompanied him up to the bar to continue with the procedure. He introduced two (2) extra controllers who accompanied him.

Upon finding the guest, a blond woman wearing a red dress and a black jacket, he proceeded at this moment to explain the situation and the reasons why the identity had to be checked. Given this, the guest gave the impression of being very uncomfortable, searching around for the companions in her group, and explaining that she did not understand why she was checked since she was participating on a private arrangement with work colleagues.

At this moment, two adults, a woman, and a man in their 50s joined the conversation, trying to explain to the controller that they oversaw the group and that the girls consulted had not drunk alcohol, not sharing the point of why they were trying to check the identity of some of them.

For some moments the situation was somewhat uncomfortable, given the controller's rigidity when explaining and maintaining a dialogue, producing certain obfuscation in the guests present. From my point of view the controller seemed overwhelmed given the circumstances.

After recording the guest's information, we proceeded to go down the stairs again and in a secluded place the controller contacted the police headquarters where the client's identity and age were confirmed.

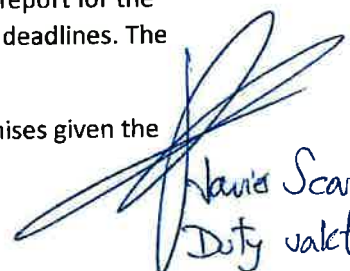
The controller went on to inform me of the deviations found, mentioning while reading that:

- two men were served alcohol in an apparent state of intoxication, explaining by reading the reasons why they got into this conclusion.
- having found an empty bottle of liquor (Cognac) next to one of the sofas in the bar, detailing that the bottle was empty and there was no evidence that anyone had drunk from it (a picture of the item was shown to me).
- the need to control the age of certain customers given that their appearance could be below the limit allowed for alcohol consumption in groups 2 and 3, having checked and found greater deviations with respect to this point.

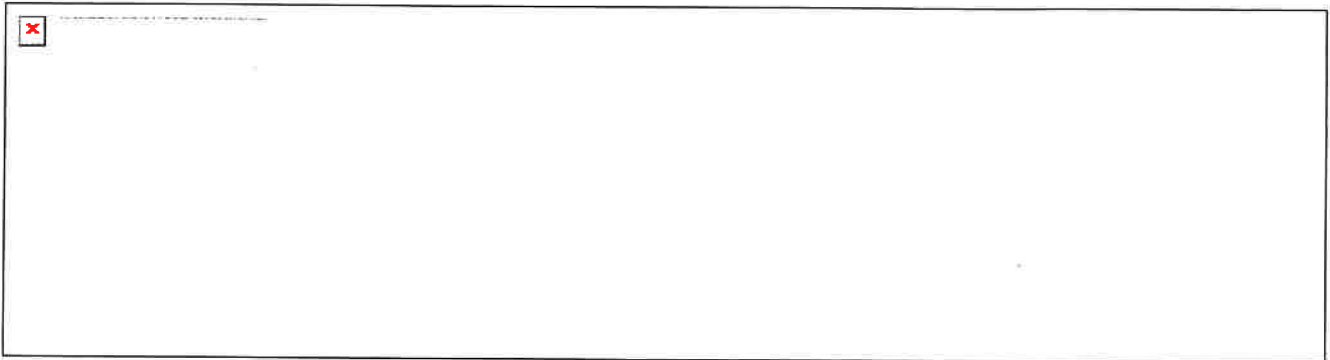
While the inspector was commenting on the findings, one of the men previously mentioned in the deviations was kindly removed from the bar by members of the staff and helped to reception. A little later this client would leave the hotel premises with the person in charge of the group, both being picked up by a taxi. The second man mentioned, who was already at the reception on his own, informed the receptionist that he would be picked up by his father shortly.

As a person responsible I was made aware that it would be written an additional report for the above-mentioned deviations, and I was informed about current proceedings and deadlines. The controller asked me if I had any further questions, which I didn't have.

Once the inspectors left the premises, most customers decided to leave the premises given the discomfort of the situation.


David Scarou
Duty valet

5



From: Lene Edvardsen <lene.edvardsen@olavthon.no>
Sent: Monday, December 4, 2023 2:11:49 PM
To: Thor Filip Halvorsen <filip@nhg.no>
Subject: VS: Kontroll fredag 1.12 TH Vette

Caution: Caution: This is an external email. Please take care when clicking links or opening attachments. When in doubt, contact your IT Department.

Fra: Lene Edvardsen
Sendt: søndag 3. desember 2023 19:28

Til: Hege Beate Olsen (Hege.Beate.Olsen@asker.kommune.no) <Hege.Beate.Olsen@asker.kommune.no>
Emne: Kontroll fredag 1.12 TH Vetre

Hei Hege Beate,

Fredag 1. desember, så hadde vi kontrollører fra kommunen på besøk.
De var 3 stk og kom kl. 22.30.

Kontrollører har vi jo rett som det er og i de årene jeg har vært direktør, så har de alltid opptrådd diskret og på en høflig og respektfull måte.
Vi har alltid ønsket de velkommen, da vi er opptatt av at kontroll er viktig.

Resepsjonen så ikke at det var kontrollører som kom denne kvelden, men observerte ryggen til noen som tok av seg jakker og gikk direkte opp i baren.

De kom så ned etter ca 15 minutter og ga seg til kjenne at de var kontrollører og at de hadde observert flere avvik i baren.
De ville snakke med skjenkeansvarlig som da ble hentet til resepsjonen. Javier Scarone.

Javier gikk med kontrollørene opp i baren.

Litt senere kom det 2 stykk gjester ned fra baren som sa de var blitt bortvist. De var opprørte og lurte på hva de hadde gjort galt.

Vaktene mente de var beruset. Resepsjonen snakket en stund med de og etter en stund ble de hentet/kjørt hjem.

Vi er ikke ute etter å underkjenne om disse 2 var beruset eller ikke. Det er en subjektiv observasjon som er kontrollørenes oppgave å bedømme.

Det som opprører oss mest er det som skjer videre og vaktens oppførsel denne kvelden.

De var høylytte, bryske og overtok hele baren og skapte en meget negativ og ødeleggende stemning for alle gjestene fra det øyeblikket de kom.

Det var en stille kveld, vi hadde kun 2 grupper denne kvelden som hadde julebord med 3 retters julemat. Totalt 45 personer.

Vi visste at den ene gruppen hadde 2 stk under 20 år og de ble derfor servert alkoholfritt hele kvelden.

Hun ene var også sammen med sine foreldre.

Alle var i baren også de 2 unge, det ble spilt spill, og ja glass ble flyttet på underveis, da noen stod i veien, på kanten av biljardbordet osv, ref gjester og personell.

Bartender hadde også vært med å servere middag, så han visste godt om disse 2 som var under alder.

Etter en stund så ble begge disse 2 bedt om legitimasjon, noe ingen av de hadde med seg.

Den ene ble forsøkt å gå god for av sin far, uten hell.

Den andre jenta ble etter hva leder for gruppen har forklart, harselert med og regelrett utsatt for maktdemonstrasjon fra kontrollørene, da hun ikke kunne vise til hvem hun var.

De truet henne med politiet, noe som skremte henne. Det ble etterhvert en meget ubehagelig og skremmende opplevelse for henne og resten av gruppen.

Leder prøvde å fortelle at hun ikke drakk, at han var ansvarlig og at dette var avklart i forkant og alt var under kontroll, men ble ikke hørt.

Her må jeg virkelig spørre deg som representant fra kommunen. Kan vi ikke i en hotellbar ha gjester under 20 år som er sammen med en voksen som har ansvar og vi vet om vedkommende?

I så fall er det mange hotellbarer som feiler og vi må da sette en fast aldersgrense for baren om dette er riktig.

Pri 1,

Vi snakker alltid med våre grupper om dette i forkant og er tydelig på om skal de i baren, så er det deres ansvar sammen med oss å passe på at de ikke får servering.

Bli de tatt i noe ulovlig, så blir alle kastet ut.

Er vi i tvil, så spør vi alltid om legitimasjon, kan de ikke vise det, så får de heller ingen servering. Slipper vi grupper opp som her, så forvisser vi oss alltid i forkant om hvem som er under 20. (de pekes ut) Vi kan også merke alle med fargebånd for å ha kontroll.

Det var kun disse 2 gjestene av 45 gjester som var under 20 år og som vi visste om. Alle de andre gjestene i gruppene var også informert i forkant om konsekvenser om hva som ville skje om de ga disse noe å drikke.

Videre så fortsatte kontrollørene å harselere med de 2 som ikke kunne legitimere seg og stemningen ble amper og dårlig. Hele atmosfæren i baren ble endret i løpet av kort tid. Det endte med at alle våre gjester forlot baren og hotellet i protest over kontrollørenes oppførsel.

Jeg har full forståelse for at kontrollørene har en jobb å gjøre, men i dette tilfellet er jeg redd de gikk over streken. Det er ikke ok for meg at de er bryske og høylytte og ødelegger stemningen for alle de andre gjestene. Det er heller ikke greit å true med politi. Eller å ikke velge å gå i dialog med de ansvarlige voksne og oss.

Jeg har vært i kontakt med resepsjonisten, Javier og ledere for gruppene, gjestene og fått deres tilbakemeldinger.

Vi mener ikke at det ikke er korrekt med avvik av noen art, men vi mener her er det et overtramp fra kontrollørene ang oppførsel og ikke minst vedrørende de 2 yngre gjestene.

Hverken du eller jeg var tilstedte, så vi må bare høre på partene legger frem og bruke sunn fornuft. Vi, personalet har så mange ganger hatt kontroll at vi vet hvordan vi forholder oss til kontrollører og hva som ikke er greit i en kontroll.

Jeg har fått tilbakemelding fra personell og gjester at de opplevde dette som maktmisbruk og overtramp. De viste ingen diskresjon, ingen dialog. De fortsatte å dra saken ut i baren i stedet for å ta partene ut i ro og fred og snakke med de og foreldre, ledere. De opplevde alle dessverre dette som et maktshow fra kontrollørene.

Hører fra deg.

Best Regards

Lene Edvardsen

Direktør (Hotell)

+47 412 35 120

lene.edvardsen@olavthon.no



Thon Hotel Vettle

Konglungveien 201, 1392 Vettle

thonhotels.no

olavthon.no

Lene Edvardsen

Fra: Helle - VillaSnekkeriet.no <helle@villasnekkeriet.no>
Sendt: tirsdag 5. desember 2023 09:51
Til: Lene Edvardsen
Emne: Julebord 1/12-2023 på Vettre Hotel Thon

Hei

Refererer til vår samtale angående opplevelse av avslutning av vårt julebord fredag 1/12-2023

Vi hadde en rolig kveld med få ansatte pga sykdom – besøkte baren i 2.etg. en kort stund. Kommunens skjenkekontrollører – 3 stk – ganske synlige, gjorde sitt preg på stemningen til vårt og annet selskap. De tok mye plass og de opptrådte for dominerende.

En ansatt over 20 år hos oss kjøpte 4 drinks – tok selv en og satte de andre ved billiard bordet . Disse glass flyttet folk rundt på uten å drikke de – synlig at det var fylt glass ved kontroll.

En ung ansatt fikk en ubehagelig opplevelse – hun hadde ikke drukket, men ble bedt om å avlegge navn og adr og mobil nr – kontrollør sa; «dette går ikke ut over deg, men hotellet». Videre sa han:» jeg må bare sjekke med politiet om dine opplysninger» Hun nektet for å ha drukket, men han hørte ikke på noe -stresset rundt og laget dårlig stemning, dermed gikk alle. Hun følte seg overkjørt og ukomfortabel med situasjonen .

Våre ungdommer fikk beskjed, før vi skulle til julebord, at de ikke kunne innta alkohol.

Vi skulle alle på jobb dagen etter og hadde tenkt en rolig kveld, men håpet på en bedre avslutning.

Med vennlig hilsen
Helle Grønlund

VillaSnekkeriet AS

Tel: +47 920 37881

Epost: helle@villasnekkeriet.no

Web: www.villasnekkeriet.no

Til: Helle - VillaSnekkeriet.no <helle@villasnekkeriet.no>

Emne: SV: Julebord 1/12-2023 på Vettre Hotel Thon

Hei igjen Helle,

Beklager å forstyrre, men rapporten og foreløpig vedtak fra Asker kommune er ganske så knusende for vår del.

Kan du spesifikk gi meg fødselsdatoer for de 2 jentene (19 og 17 år) samt spørre de om de fikk servert noen drinker fra bartender.

Det være seg frossen pasjonsfrukt drikk eller med jordbær.

Bartender sier han serverte pasjonsfrukt til hun som var gammel nok og de andre drinkene til andre enn disse 3 jentene som stod sammen i baren.

Kan de bekrefte dette?

Jeg har advokat som nå sitter å svarer inn mot kommunen.

Det er mye rot her, blant annet 2 forskjellige rapporter fra kontrollen, men vi må minimere skadene før vedtaket kommer.

Håper du/dere kan hjelpe oss med en positiv tilbakemelding, da dette er rimelige store beskyldninger de kommer med mot oss.

På forhånd takk.

Best Regards

Lene Edvardsen

Direktør (Hotell)

+47 412 35 120

lene.edvardsen@olavthon.no

Fra: Helle - VillaSnekkeriet.no <helle@villasnekkeriet.no>

Sendt: tirsdag 5. desember 2023 09:51

Til: Lene Edvardsen <lene.edvardsen@olavthon.no>

Emne: Julebord 1/12-2023 på Vettre Hotel Thon

Hei

Refererer til vår samtale angående opplevelse av avslutning av vårt julebord fredag 1/12-2023

Vi hadde en rolig kveld med få ansatte pga sykdom – besøkte baren i 2.etg. en kort stund.

Kommunens skjenkekontrollører – 3 stk – ganske synlige, gjorde sitt preg på stemningen til vårt og annet selskap.

De tok mye plass og de opptrådte for dominerende.

En ansatt over 20 år hos oss kjøpte 4 drinks – tok selv en og satte de andre ved billiard bordet . Disse glass flyttet folk rundt på uten å drikke de – synlig at det var fylt glass ved kontroll.

En ung ansatt fikk en ubehagelig opplevelse – hun hadde ikke drukket, men ble bedt om å avlegge navn og adr og mobil nr – kontrollør sa; «dette går ikke ut over deg, men hotellet». Videre sa han:» jeg må bare sjekke med politiet om dine opplysninger»

Hun nektet for å ha drukket, men han hørte ikke på noe -stresst rundt og laget dårlig stemning, dermed gikk alle.

Hun følte seg overkjørt og ukomfortabel med situasjonen .

Våre ungdommer fikk beskjed, før vi skulle til julebord, at de ikke kunne innta alkohol.

Vi skulle alle på jobb dagen etter og hadde tenkt en rolig kveld, men håpet på en bedre avslutning.

Med vennlig hilsen
Helle Grønlund

VillaSnekkeriet AS

Tel: +47 920 37881

Epost: helle@villasnekkeriet.no

Web: www.villasnekkeriet.no

Adresse: Hallenåsen 8, 1389 Heggedal



VillaSnekkeriet
gjerne arkitektur - også bygging - i vestfold

7

3882342 - Fredag 1. desember

Sak

Person:		Registrert:	05. des. 2023 10:29
Firma:		Sist endret:	05. des. 2023 10:29
Kategori:	Vettre/Booking	Avsluttet:	
Prioritet:	Lav	Eier:	(Ufordelt)
Sale relation:	0		
Ticket relation:	0		
Project relation:	0		
Hotel:	0		
Sent to Proposales:			
Hotel missing:	0		
Person missing:	0		
Invalid email:	0		
Send to Proposales error:	0		
Send To Proposales Tried:	0		
Create sale tried:	0		
Persons contact missing:	0		
Already connected to sale:	0		
Create sale error:	0		
Web form Language code:			
Web form Type:			
Send name list/Meeting details error:			

Anita Engen - 05. des. 2023 10:29 (Ekstern)

to: Vettre Booking <vettre.booking@olavthon.no>
from: Anita Engen <anita.engen@vk.no>

Hei

Refererer til samtale i går angående hva som hendte på fredag.

Har snakket med de to som inspektørene mente var for beruset. De to mener selv at de ikke var overstadig beruset.

Undertegnede kan heller ikke si at jeg reagert på at noen i mitt selskap oppførte seg dårlig.

Han ene som ble snakket til, danset og skrålet litt når kona dro hjem, dette anser jeg som bare morsomt.

Mange i mitt selskap spilte biljard osv.

Min vurdering er at ingen var overstadig beruset, kanskje inspektørene har vært litt for ivrig i tjenesten.

Vil også informere om at jeg leverte tilbake bonger når jeg dro.

Med vennlig hilsen



fra: Hege Beate Olsen <Hege.Beate.Olsen@asker.kommune.no>

Sendt: Wednesday, December 6, 2023 7:44:16 AM

Til: Lene Edvardsen <lene.edvardsen@olavthon.no>; Carina Rubi Brun <carina.brun@securitas.no>; Johansen Elin (elin.johansen@securitas.no) <elin.johansen@securitas.no>; Susanna Lindqvist <Susanna.Lindqvist@asker.kommune.no>

Emne: oppsummering møte 05.12.23

Hei

Takk for møte!

Oppsummert:

- Thon hotell Vettre har hatt en dårlig opplevelse av kontrollen som ble utført på fredag 2. desember. Samt at de mener tilleggsrapporten er for dårlig beskrevet. Securitas og Thon hotell Vettre har to forskjellige opplevelser av hva som skjedde, herunder om jentene ble skjenket en eller flere drinker, om de drakk av drinkene og kontrollørens oppførsel.
- Securitas går gjennom rapporten med de 3 kontrollørene som deltok fredag, og vil se nærmere på om de ønsker å endre noe i rapporten eller gjøre tilføyelser, presiseringer.
- Asker kommune vil etter å ha mottatt oppdatert tilleggsrapport vurdere saken konkret opp mot alkoholforskriften. Hvis kommunen mener det er grunnlag for å fatte vedtak, vil det bli sendt et forhåndsvarsel hvor Thon hotell får mulighet til å uttale seg skriftlig i saken. Da har Thon hotell Vettre anledning til å lage et skriftlig svar til Asker kommune, som vi vil se nærmere på før vi gjør en endelig beslutning i saken.

Hilsen

Hege



skjenkekontroll 2023

9

Kunde: 1418 Asker kommune
Objekt: Thon Hotell Vetre
Kontrollør: 50085
Starttidspunkt: 01.12.2023 22.13
Sluttidspunkt: 01.12.2023 22.59
Avvik avdekket: Ja
Kommentar:
Prosessert: Nei

Spørsmål	Svar
Kontrollteam	
Tj.nr. 1	41933
Tj.nr. 2	50085
Åpen/Anonym kontroll?	Anonym
Skjenkekontroll	
1. Ble det skjenket til for unge? jfr. Alkoholloven § 1-5 og Alkoholforskriften § 2-3.	Ja (Se tilleggsrapport.)
2. Ble det avkrevd legitimasjon ved tvil om alder? jfr. Alkoholforskriften § 2-4.	Nei (Se tilleggsrapport.)
3. Befinner det seg personer åpenbart påvirket av rusmidler i lokalene? jfr. Alkoholforskriften § 4-1.	Ja (se tilleggsrapport.)
4. Ble personer åpenbart påvirket av rusmidler fjernet fra lokalene? jfr. Alkoholforskriften § 4-1.	Nei (Se tilleggsrapport.)
5. Ble personer åpenbart påvirket fjernet før videre servering? jfr. Alkoholforskriften § 4-2.	Nei (Se tilleggsrapport.)
6. Ble det skjenket til personer åpenbart påvirket av rusmidler? jfr. Alkoholforskriften § 4-2.	Ja (Se tilleggsrapport.)
7. Påses det at for unge personer ikke drikker alkohol som skjenkes andre? jfr. Alkoholforskriften § 4-3.	Nei (Se tilleggsrapport.)
8. Nytes medbrakt eller medtas alkoholholdig drikke ut av skjenkeområdet? jfr. Alkoholforskriften § 4-4.	Nei
9. Ble volumbegrensningene for alkoholgruppe 3, overholdt? jfr. Alkoholforskriften § 4-5.	Ja
10. Ble skjenketiden overholdt? jfr. Alkoholloven § 4-4.	Ikke aktuelt
11. Er det rimelig utvalg av alkoholfrie alternativer i sortimentet? jfr. Alkoholforskriften § 4-6.	Ja
12. Er det et rimelig utvalg av halvflasker? jfr. Alkoholforskriften § 4-7.	Ja
13. Er reklameforbudet overholdt? jfr. Alkoholloven § 9-2.	Ja
Følger tilleggsrapport?	Ja (Tilleggsrapport for overnevnte avvik)

Vern mot tobakk

Var det markert ved inngangen med tydelige skilt, at røyking er forbudet? jft. Tobakksskadeloven § 25c. Ja

Selger skjenkestedet tobakk? Nei

Skjenkestedet

Alkoholnivå? Middels til høyt alkoholnivå

Sterningsrapport? 😊

Har skjenkestedet godkjente ordensvakter? Ikke aktuelt

Bevillingshaver/Styrer/Stedfortreder ihht. bevilling? Ja

Åpningstider/Skjenketider ihht. bevilling? Ja

Ansvarshavende Javier Scarone

Ca. antall gjester 20

Er ansvarshavende over 20 år? Ja

Aldersgrense

Inngangspenger

Karakterestikk av gjester/skjenkestedet Hotel

Ved avvik, ble ansvarshavende informert om kommentarfrist? Ja

Total poengsum for Skjenkestedet: 2/2 (100,0 %)

Totaler:

Total poengsum: 2/2 (100,0 %)

Signatur

Er signatur påkrevd? Nei



Tilleggsrapport

Kunde: 1418 Asker kommune
Objekt: Thon Hotell Vetre
Kontrollør: 47961

Starttidspunkt: 01.12.2023 22.13
Sluttidspunkt: 01.12.2023 22.59

Avvik avdekket: Nei

Kommentar: Kontrollørene startet kontrollen utenfor skjenkearealet ved kontrollstart. Kontrollørene undersøkte først omgivelsene i umiddelbar nærhet til skjenkestedet, inngang og deretter inn i skjenkearealet fra utsiden. Kontrollørene observerte spesielt etter alkoholkonsum i umiddelbar nærhet, åpenbart påvirkede og forsøk på medtakelse av alkoholholdig drikk inn i skjenkearealet. Kontrollørene kontrollerte også om det ble foretatt legitimasjonskontroll eller kontroll av vesker og bagger ved inngang, og om personer fikk medtatt alkoholholdig drikk ut av skjenkearealet.

Det var ingen gjester på utsiden når kontrollørene ankom skjenkearealet. Kontrollørene observerte noen tok seg forbi lobby og opp i baren. Det så ut som en rolig kveld for hotellet, men noen få grupper.

Kontrollørene tok seg deretter inn i lokalet og gikk en runde for å skaffe oversikt over arealet. Skjenkearealet var et hotell, med lobby ved inngangen, restaurant til venstre med et mindre arrangementsdel. Baren var i andre etasje over lobby med tilgang fra hotellkorridor samt trapp ned til lobby. Kontrollørene observerte spesielt etter åpenbart påvirkede, mindre- eller underårige personer som not alkohol, samt brudd på skjenke- og reklamebestemmelser jmfør alkohollovens kapittel 9.

Kontrollørene tok seg inn i lokalet. Det var ingen gjester eller ansatte ute i lobbyen. En resepsjonist satt på bakrommet idet kontrollørene tok seg videre inn i lokalet. Det var plassert en mobil barløsning i lobby som ikke var bemannet. Her var det heller ikke alkohol på kontrolltidspunktet. Kontrollørene mente derfor at det var forsvarlig å la dette utstyret stå ubevoktet.

Restaurantlokalet var tomt, så kontrollørene tok seg videre opp til barområdet. I dette området var det ca 15 gjester. Når kontrollørene ankom var det en gruppe mennesker som oppholdt seg bak i lokalet med dart og shuffleboard, en gruppe som satt i sittegruppen mellom shuffleboard og bar, og noen som stod i baren.

Kontrollørene bemerket seg tidlig to gjester som ble mistenkt å være åpenbart påvirket. Person 1 satt ved sittegruppen foran baren. Mannen hadde sorte sko, sort dressbukse, hvit skjorte og sort dressjakke uten slips, kort mørkt hår. Mannen satt med et halvfullt vinglass med mørkerødt gjennomsiktig innhold. Mannen viste tegn til å være forstyrrende på andre gjester ved å være svært høyllytt, dyttet andre gjester og avbrøt andre samtaler. Videre viste mannen tegn på begrensede

Spørsmål	Svar
Kontrollør	
Kontrollør 1	47961
Kontrollør 2	41933

Tilleggsrapport
Avvik

Signatur

Er signatur påkrevd? Nei

koordinasjonsevner ved å bomme ved forsøk på å skåle. samt bomme på munn ved forsøk på å drikke. Mannen viste også tegn på svekket balanseevne som følge av at mannen gynget fra side til side, når han satt i ro. Mannen var i tillegg i blikket og slet med å holde fokus og øyekontakt. Kontrollørene viser til alkoholforskriftens §4-1.

Kontrollørene observerte samtidig en ung gutt i 20 årene. Mannen hadde rødt kort hår, briller, beige genser, mørke bukser og lyse brune sko. Person 2 viste tegn til å være forstyrrende på andre gjester ved at han slo flere gjester i nakken/bakhodet mens han stod i barkø. Videre tok mannen løpefart mot hotellkorridoren hvor han tok 2 stotteskritt på veien, før han løp inn i en annen gjest. Person 2 snudde og løp på nytt tilbake mot baren og inn i en gjeng med gjester som stod i kø. Person 2 viste også tegn til begrenset taleevne og sløvheter ved å snøvle ovenfor de andre gjestene, fremstod fjern i blikket og slet med å få fokus og holde øynene åpne. Kontrollørene viser til alkoholforskriftens §4-1.

Kl 22:23 fikk person 2 servert ett glass med havregult gjennomskiktig innhold med skum. Før han tok seg til en stol plassert langs veggen til venstre sett fra baren. Person 2 tok 2-3 slurker mens han var aktiv på telefonen før han la bort telefonen. støttet hodet med den armen han ikke holdt glasset med og sovnet. Armen gjesten holdt glasset med skled ned og han solte ut litt av innholdet. Person 2 sov i ca 30 sekunder før en annen kvinnelig gjest løp bort til mannen og vekket han. Kvinnen hjalp person 2 å sette glasset på bordet før hun igjen gikk tilbake til sittegruppen på andre siden av midtgangen. Person 2 støttet på nytt hodet mot armen og sovnet. Person 2 sov ca 2 minutter før han på nytt ble vekket. Person 2 stilte seg på nytt i baren og snakket med bartenderen. Det ble foretatt en samtale mellom bartender og person 2 før han fikk servert et nytt glass med havregult gjennomskiktig væske med skum. Kontrollørene viser til alkoholforskriftens §4-2 første ledd.

Bartenderen var nøye vedrørende oppmåling av alkoholmengder med målebeger. Kontrollørene bemerket 3 unge jenter som stod i baren helt til venstre sett bakfra. Jentene var så unge at kontrollørene var usikre på om de oppfylte alderskravet for servering av alkoholholdig drikke. Bartender tok imot bestilling fra jentene som bestilte en frossen drink hver seg. Kontrollørene var usikre på hvilke drinker som ble bestilt, men observerte at drinkene inneholdt isbiter, vodka og en form for fruktpure. Det ble observert at bartender målte opp og blandet inn klar væske fra en flaske merket med "Vodka". Det ble gjennomført bestillinger i 2 omganger. Bestilling 1 inneholdt 2 drinker, bestilling 2 inneholdt 1 drink. Det ble ikke gjennomført alderskontroll ved noen av handlene.

Kontrolløren ba om at det ble gjennomført en alderskontroll av de unge jentene som ble observert servert alkoholholdig drikke tidligere. Kvinnen hadde blondt langt hår, sort kjole, sorte støvletter. Bartenderen ba den første jenta om legitimasjon, som ble fremvist kontrollør. Den kontrollerte gjesten hadde fødselsdato 24.03.04.

Videre ba kontrolløren om at det ble foretatt alderskontroll av en jente med rød lårkort kjole med svart jakke. Kvinnen hadde ikke med seg legitimasjon. Som følge av trykk i baren besluttet kontrollør å få tak i skjenkeansvarlig slik at bartender kunne ivareta gjestene sine. Kontrollør tok seg til resepsjon og fikk kontakt med skjenkeansvarlig gjennom resepsjonist. Kontrollør forklarte kort hva som hadde blitt observert og at det var ønskelig med en alderskontroll av den andre gjesten. Kontrollør tok med

seg skjenkeansvarlig til baren, og fikk kontakt med den aktuelle gjesten. Ettersom hotellet ikke hadde noen måte å dokumentere gjestens alder ba kontrollør om tillatelse til å gjennomføre alderskontrollen. Kontrollør forklarte rolig hvilken rolle skjenkekontrollen hadde i forbindelse med besøket og at målet kun var å få verifisert gjestens alder. Kontrollør forklarte gjesten at normal praksis var at det ble skrevet ned personalia (navn, fødselsdato og adresse) for så at kontrollørene tok kontakt med politiets operasjonssentral for å få verifisert informasjonen. Gjesten oppgav de opplysningene kontrolløren trengte for å få verifisert alderen. Kontrolløren trakk seg litt unna for å gjennomføre alderskontrollen. I denne prosessen begynte en voksen mann og kvinne å blande seg i situasjonen. Kontrollørene kjente ikke til om disse personene hadde relasjon til jenta, og dette fremkom heller ikke i samtalen. Kontrollørene informerte rolig om at målet kun var å få verifisert alder. Kontrolløren tok kontakt med politiets operasjonssentral og fikk opplyst at oppgitte fødselsdato var korrekt. Gjesten var født 21.04.06. Kontrollørene visste til alkoholloven § 1-5 første ledd.

ca kl 22: 50 ble person 1 bortvist av barpersonalet. Mannen ble svært hissig og var truende ovenfor kontrollørene. Mannen kom med flere trusler og var på vei til å gå fysisk løs på kontrolløren. Mannen tok tak kontrollørkortet til kontrollør.

Kontrollørene observerte også en tom flaske med Braastad VSOP (se bilde) som stod plassert på et bord i lokalet. Flasken ble ikke flyttet av kontrollørene før bildet ble tatt. Ved bordet satt det 2 unge gutter som ble observert med hvert sitt glass med havregult gjennomsiktig innhold med skum. Kontrollørene identifiserte seg til bartender og forespurte om han kjente til flasken, noe han virket overrasket over. Baren solgte tilsvarende produkt, men bartenderen hevdet at han hadde det antall flasker han skulle ha i baren. Kontrollørene kunne med dette ikke verifisere om flasken kom fra baren eller var medtatt, det ble heller ikke observert at det ble drukket innhold fra flasken på stedet.

Kontrollørene redegjorde for overnevnte bemerkninger. Ansvarshavende ble gjort kjent med at det ville bli skrevet tilleggsrapport for overnevnte avvik og ble informert om gjeldende saksgang og kommentarfrist. Kontrollørene forespurte om ansvarshavende hadde spørsmål til kontrollørene, noe han ikke hadde.

Basert på overnevnte observasjoner har kontrollørene vurdert situasjonen(e) som i strid med alkoholloven, og derfor skrevet denne tilleggsrapporten. Kommunen må selv vurdere om dette er klare brudd på alkoholloven, og således avvik i.h.t. loven.

Prosessert: Nei



VETTRE HOTELLDRIFT AS
Konglungveien 201

1392 VETTRE

Vår referanse
20/30433-13

Deres referanse
Hege Beate Olsen

Dato
13.02.2024

Ileggelse av 14 prikker og inndragning av skjenkebevilling for en uke - Thon Hotel Vettre

Vi viser til vårt brev datert 18.12.2023 om skjenkekontrollen 01.12.2023 ved Thon Hotel Vettre. Asker kommune varslet da om illeggelse av 14 prikker og om inndragning av skjenkebevillingen, basert på brudd på flere forhold. Kommunen har nå valgt å fatte vedtak i saken.

Det er formannskapet som har delegert myndighet til å fatte vedtak om inndragelse. Saken ble behandlet i møte 27.02.2024. Formannskapets vedtak er vedlagt dette brevet.

Bakgrunn for saken

Securitas gjennomfører skjenkekontroller på vegne av Asker kommune. Skjenkekontroll ble gjennomført på Thon Hotel Vettre 01.12.2023, fra kl. 21.55 til kl. 23.25. Det var to kontrollører fra Securitas, og en person på opplæring, som gjennomførte kontrollen.

Under kontrollen gjorde kontrollørene tre observasjoner

- overlevering av alkoholgruppe 3 til mindreårige,
- skjenking av alkohol til person som er åpenbart påvirket av rusmidler
- hotellet har gitt adgang til personer som er åpenbart påvirket av rusmidler

Observasjonene er nærmere redegjort for i vedlegg 2.

Kontrollørene som var på jobb 01.12.23 avsluttet kontrollen med en gjennomgang av observasjonene med de ansvarshavende på jobb den kvelden.

Postadresse
Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Telefon
66 70 00 00

Organisasjonsnummer
920 125 298
asker.kommune.no



Kopi av skjenkerapport ble sendt på e-post til hotellet 01.12.23.

Det ble også avholdt et møte mellom kommunen, Securitas og hotellet 05.12.23, hvor man gjennomgikk saken og den opprinnelige rapporten.

I etterkant av møtet, har Securitas sendt inn en tilleggsrapport med formål om å tydeliggjøre observasjonene fra den aktuelle kontrollen.

Kommunen sendte etter møtet «Forhåndsvarsel om prikker og forhåndsvarsel om inndragelse av skjenkebevillingen», i brev datert 08.12.23.

Kommunen mottok hotellets uttalelse 14.12.2023. Hotellet opplyser i uttalelsen at skjenkekontrollen og tilleggsrapporten bygger på feil faktum og at hotellets og gjestenes beskrivelse av hendelsen denne kvelden ikke er tilstrekkelig hensyntatt. Det er hotellets oppfatning at rapporten(e) ikke gir grunnlag for å ilegge prikker.

Rettslig grunnlag i saken

Ved overtredelser av alkoholloven skal kommunen tildele bevillingshaver et bestemt antall prikker. Antall prikker som skal gis er knyttet til overtredelsens alvorlighetsgrad. I alkoholforskriften § 10.3 er det fastsatt hvor mange prikker den enkelte overtredelse skal medføre.

- Salg og skjenking til mindreårige gir 8 prikker, jf. alkoholforskriften § 10.3, første ledd. Denne paragrafen omfatter de tilfellene hvor serveringspersonalet direkte serverer den mindreårige. Det er stedets ansvar å ha gode internkontrollrutiner for å forebygge at dette skjer.
- Salg- og skjenking til åpenbart påvirket gir 4 prikker, jf. alkoholforskriften § 10.3, andre ledd. Denne paragrafen omfatter de tilfellene der hvor serveringspersonalet direkte serverer til en åpenbart påvirket person.
- Det tilfelle at det gis adgang til lokalet til person som er åpenbart påvirket av rusmidler, eller bevillingshaver ikke sørger for at person som er åpenbart påvirket av rusmidler forlater stedet gir 2 prikker, jf. alkoholforskriften § 10.3, tredje ledd. Denne paragrafen omfatter enhver person som er åpenbart eller kraftig påvirket og som befinner seg i lokalet.

Dersom en bevillingshaver i løpet av en periode på to år er tildelt til sammen 12 prikker, skal kommunestyret (delegert til formannskapet) inndra bevillingen for et tidsrom på en uke. Dersom det avdekkes flere brudd i løpet av en kontroll, som til sammen gir 12 prikker eller mer vil dette føre til en inndragning av skjenkebevillingen. Dette følger av forskriftens § 10.2.3.



Ileggelse av prikker behandles som enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b, jf. Alkoholforskriften § 10.5.1

Kommunens vurdering og konklusjon

Alle skjenkekontroller Asker kommune gjennomfører, avsluttes med en gjennomgang med ansvarshavende på jobb etter endt kontroll.

Grunnen til at det foreligger to tilleggsrapporter er at kommunen ønsket en nærmere redegjørelse hvor Securitas ble bedt om å utdype og tydeliggjøre avvikene nærmere.

Forvaltningsloven § 16 stiller krav om at adressaten for enkeltvedtak skal varsles i forkant, og gis mulighet til å uttale seg innen en angitt frist. Det gjøres i forhåndsvarsel om prikker som kommunen sendte ut 08.12.23. Hotellet har derfor fått mulighet til å uttale seg i saken.

En nærmere redegjørelse for kommunens vurdering knyttet til hvert avvik følger nedenfor.

Avvik 1 Overlevering alkoholgruppe 3 til mindreårige.

Det følger av rapporten at mindreårige har fått kjøpe alkoholgruppe 3. Hotellet anfører i brev datert 14.12.23 at det ikke er bevismessig dekning for kontrollørenes oppfatning om at det ble servert sprit til to jenter under 20 år.

De tre kontrollørene sto nært opp til jentene, og observerte kjøpsituasjonen, der tre jenter fikk kjøpt hver sin drink med vodka, som de tok med seg. Vodka er i alkoholgruppe 3. Kontrollørene fulgte etter jentene, og gjennomførte alderskontroll på to av de tre. En av jentene forsvant før de fikk sjekket identifikasjonspapirer på henne. Alderskontrollen avdekket at de to andre jentene var 17 og 19 år.

Hotellet viser til at ansatte tidlig på kvelden skal ha hatt kontroll på hvem i gruppen som var mindreårig, Noen av dem skal også ha fremvist legitimasjon tidligere. Hotellet mener at kontrollørene ikke var villige til å lytte til hotellet og dets gjester den aktuelle kvelden.

Kommunen mener det er sannsynlig at bartender ikke har hatt kontroll på hvem i gruppen som var under 20 år denne kvelden, slik hotellet anfører. Kommunen viser til at det er tilstrekkelig synliggjort at de tre personene fikk kjøpt alkoholgruppe 3. Kommunen hadde denne kvelden tre personer som var ute på kontroll, og alle tre sto tett på kjøpsituasjonen. Kommunen ser det som uvesentlig å ta hensyn til hva gjester sier og gjør i denne situasjonen.

Securitas er en uavhengig part som ikke har noen egeninteresse i å oppgi feil informasjon til ulempe for hotellet. Kommunen legger derfor rapporten til grunn.



Asker kommune har null-toleranse for salg av alkohol til mindreårige. Kommunen er opptatt av å forhindre at mindreårige blir skjenket alkohol og at de dermed utsetter seg for skadevirkninger av alkoholen, så vel som økt risiko for skader, ulykker og overgrep.

Kommunen konkluderer med at det under kontrollen ble avdekket brudd på alkoholloven §§1-5 og 3-9 ved at mindreårige får kjøpt alkoholgruppe 3.

Avvik 2 Skjenking av alkohol til person som er åpenbart påvirket av rusmidler

Det kommer frem av tilleggsrapporten at en person, heretter omtalt som person 2. utviste flere ulike kjennetegn på kvalifisert rusmiddelpåvirkning.

Kontrollørene ble oppmerksom på person 2 da han oppførte seg forstyrrende for andre gjester ved å slå dem i nakken/bakhodet mens han sto i barkø. Han tok løpefart mot hotell-korridoren og tok to støtteskritt på veien, før han løp inn i en annen gjest. Deretter snudde han seg og løp mot baren og rett inn i en gruppe gjester som sto i kø. Han hadde begrenset taleevne og var sløv. Det ble observert at han snøvlet når han snakket med andre gjester. Han var også fjern i blikket, slet med å holde fokus og holde øynene åpne.

Kl. 22.23 fikk person 2 servert ett glass med havregult gjennomsiktig innhold med skum. Han tok to-tre slurker mens han var aktiv på telefon før han sovnet. Dette førte til at han sølte det kontrollørene antok var øl. Personen sov ca. 30 sekunder før en kvinnelig gjest vekket ham. Hun hjalp også med å sette glasset på bordet. Person 2 sovnet så igjen. Denne gang i et par minutter, før han på nytt ble vekket. Så stilte han seg i baren og snakket med bartender, og han fikk på nytt servert et glass med havregult gjennomsiktig væske med skum, hvilket fremsto som et glass øl.

De observerte kjennetegnene er tydelige kjennetegn på ruspåvirkning, og observasjonene er svært detaljert beskrevet i tilleggsrapporten. Dette viser at kontrollørene har hatt god oversikt og vært svært tett på situasjonen. Kontrollørene har ellers ingen egeninteresse i å skrive rapport. De skriver ikke rapport hvis de er uenige eller usikre på om atferden er et utslag på ruspåvirkning.

Om bartender har nektet person 2 servering på et tidligere tidspunkt slik hotellet viser til viser til er mulig. Kommunens tre kontrollører har imidlertid observert at bartender har skjenket person som er åpenbart påvirket av rusmidler kl. 22.23, og gjorde ikke noe for å tilby vann eller følge opp påvirkningsgraden kunden var i. Kommunen viser til at grensen for hva som er lovlig påvirkningsgrad er den samme hele kvelden.

Det er ulovlig å skjenke alkohol til personer som er åpenbart påvirket av rusmidler, eller å skjenke alkohol på en slik måte at personer må antas å bli åpenbart påvirket. Med skjenking menes både servering og drikking av alkohol, selv om den enkelte gjesten ikke har kjøpt alkoholen selv.



Kontrollørene observerte at person 2 drakk alkohol senest kl. 22.23. På dette tidspunktet hadde han utvist flere kjennetegn på kvalifisert rusmiddelpåvirkning. Kommunen finner det derfor tilstrekkelig sannsynliggjort at person 2 ble skjenket og at han var åpenbart påvirket av rusmidler på skjenketidspunktet.

Kommunen har vurdert tilleggsrapporten og hotellets kommentarer, og konkluderer med at det under kontrollen ble avdekket brudd på alkoholforskriften § 4-2 ved at det ble skjenket alkohol til en person som var åpenbart påvirket av rusmidler.

Avvik 3 Personer som er åpenbart påvirket av rusmidler har ikke forlatt stedet

Hvis en person er åpenbart påvirket av rusmidler, er rusmiddelpåvirkningen tydelig og det er synlig for omverden at vedkommende er påvirket. Som det fremgår av tilleggsrapporten er det klart og tydelig at personer, heretter omtalt som person 1 og 2 er åpenbart påvirket av rusmidler.

Kjennetegnene er blant annet å være forstyrrende på andre gjester, har problemer med å gå rett og ha begrenset koordinasjon. Andre tegn er å ha vanskeligheter med å holde balansen, som å sitte rolig på en stol, ha vanskeligheter med å feste blikket, snakket utydelig og snøvler, er høyrøstet og sover eller dupper av.

Når det foreligger flere kjennetegn som beskrevet i tilleggsrapporten, vil den åpenbare påvirkningen av rusmidler være godt dokumentert.

Dersom en person som er åpenbart påvirket av rusmidler befinner seg på skjenkestedet, har bevillingshaver plikt til å sørge for at vedkommende forlater stedet. Bevillingshaver har plikt til å sørge for at de som trenger det, får nødvendig bistand.

Det fremgår av tilleggsrapporten at bartender ikke gjør noe for å ta hånd om de personene som var åpenbart påvirkede den aktuelle kvelden. Det ble ikke forsøkt å servere alkoholfri drikke, ei heller gjort forsøk på å be dem om å forlate stedet. Bartender fortsatte å servere alkohol til den ene åpenbart påvirket av rusmidler i løpet av de 90. minuttene kontrollørene var der og observerte. Dette viser at kontrollørene har hatt god oversikt.

Kommunen har vurdert tilleggsrapporten og kommentarer, og konkluderer med at det under kontrollen ble avdekket brudd på alkoholforskriften § 4-2, ved at bevillingshaver ikke har sørget for at personer som er åpenbart påvirket av rusmidler må forlate stedet.

Kommunen har fattet følgende vedtak:

Thon Hotel Vette tildes 14 prikker, (8+4+2 prikker) og inndragning av skjenkebevillingen i én uke, jf. alkoholforskriften §§ 10-1 – 10-3.



Tildeling av prikker gjelder fra kontrolldato og har en varighet på to år. Lovbruddet vil føre til inndragning av bevillingen. Hotellet har nå totalt 14 prikker.

Formannskapet vil behandle vedtaket i sitt møte 27.02.24.

Klage

Vedtak om prikker kan påklages Statsforvalteren i Viken. Klagefristen er 3 – tre uker fra det tidspunkt underretning er mottatt. Eventuell klage skal sendes gjennom Asker kommune:

postmottak@asker.kommune.no

Kommunen gjennomgår klagen og hvis vedtaket opprettholdes, videresendes klagen til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen

Hege Beate Olsen
Rådgiver
Samfunnshelse, beredskap og næring

Susanna Lindqvist
Virksomhetsleder
Strategi, næring og Analyse

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Saksframlegg

Arkivsak
23/22014-1

Saksbehandler
Christian Riege Stør

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
27.02.2024

Høn nærsenter - Ny sentrumsskole og barnehage, forutsetninger for utvikling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens redegjørelse i denne saken legges til grunn i den videre planleggingen av Høn nærsenter.
2. Kommunedirektøren fremmer egne saker om:
 - Omfanget og bruk av Futurebuilt-kriterier innen planområdet
 - Salg av felt H3 og H4

1. Sammendrag

Områdereguleringsplanen for Høn-Landås legger opp til utvikling av skole, barnehage, flerbrukshall, torg, idrettsflater, boliger og næring på kommunens eiendommer sentralt på Høn-Landås. Samlet omtales funksjonene som er planlagt på kommunens eiendommer som «Høn nærsenter». Torget med alle omkringliggende funksjoner vil bli en sentral møteplass og et nærsenter for Høn-Landås. Skolen og barnehagen er planlagt ferdigstilt i 2030, ref. Handlingsprogram 24-27. Det er mange funksjoner, interesser og ambisjoner som skal hensyntas i arbeidet. For å legge til rette for en god prosess ønsker kommunedirektøren å starte arbeidet med planlegging av området nå.

Det er gjennomført innledende medvirkning, utarbeidet strategiske mål og laget et grunnlag for parallelloppdrag (se definisjon under kapittel 3.2) som er klar til utsendelse. Parallelloppdraget vil gi idetilfang før den endelige utformingen av prosjektet utarbeides gjennom en detaljreguleringsprosess. Senere i 2024 er det behov for avklaring av FutureBuilt-kriterier for å sette rammene for prosjektet, dette vil behandles i egen politisk sak. Videre vil det også fremmes sak for politisk behandling knyttet til salg av de kommersielle feltene H3 og H4.

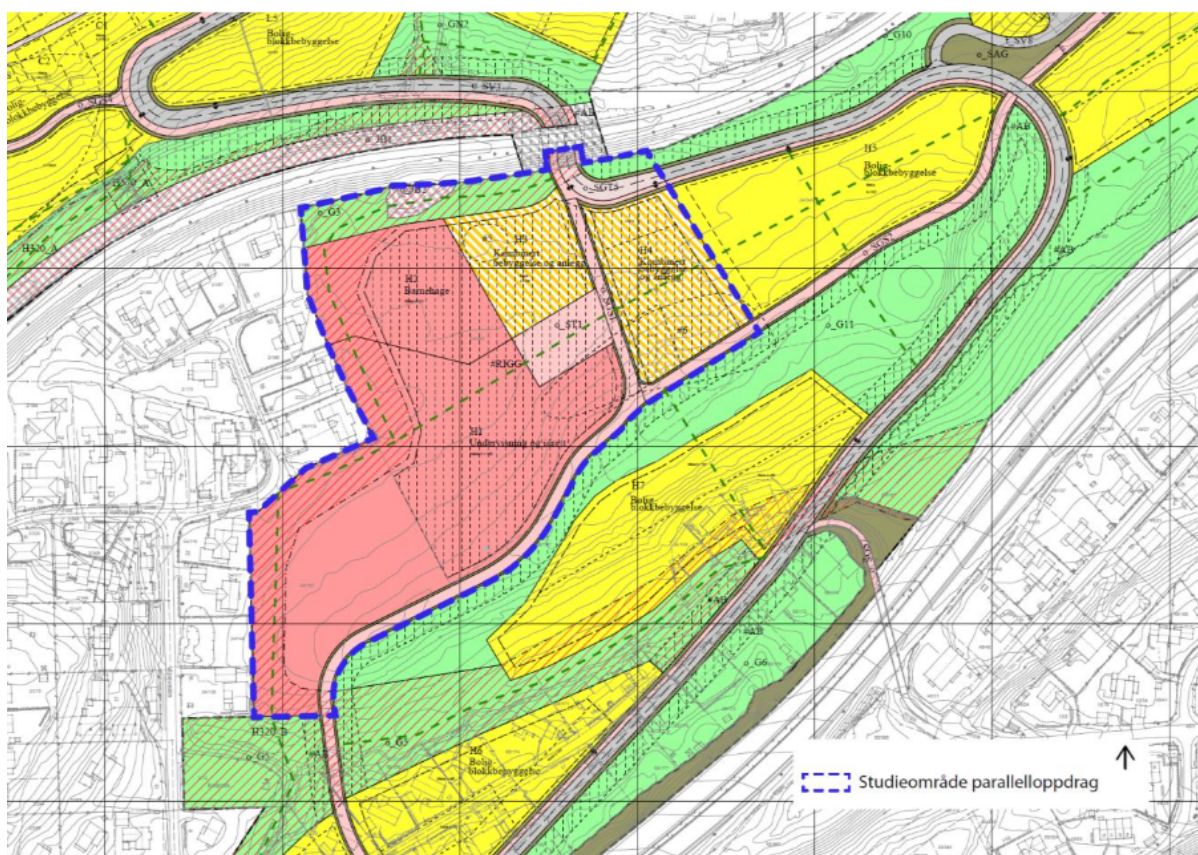
Kommunedirektøren ønsker med denne saken å orientere om at planleggingen av prosjektet settes i gang, få innledende innspill og godkjenning av underlag for

parallelloppdrag for utviklingen av området. Man ønsker også å informere om plan for kommende politisk saker i forbindelse med prosjektene tilknyttet Høn nærsenter.

2. Bakgrunn for saken

Områdeplanen for Høn – Landås ble vedtatt av kommunestyret i gamle Asker 13.11.2018. Området er sentralt beliggende mellom Asker sentrum og Høn stasjon. Utviklingen tilrettelegger for cirka 1600 boliger totalt, og utgjør et av Askers største og mest sentrale utbyggingsområder. De første byggetrinnene er ferdigstilt på Landås, og OBOS har startet detaljregulering for felt H5 på Høn som tilstøter nærsenteret.

Sentralt lokalisert i området er det tilrettelagt for utbygging av en 4-parallell barneskole med flerbrukshall og uteområder (H1), 8-avdelings barnehage (H2), bolig og næringsarealer (H3 og H4). Disse funksjonene skal omkranse et offentlig torg (o_ST1). Felt H1-H4 + Torg omtales som «Høn nærsenter» i den videre saken, nærsenteret skal yte funksjoner til nærområdet og fungere som områdets hjerte.



Figur 1 - Utsnitt av områdereguleringsplan, blå stiplet linje omkranser «Høn nærsenter»

I HP 2024-27 er det avsatt midler til å imøtekomme befolkningsveksten i nordre del av kommunen, med tilhørende behov for økt skole- og barnehagekapasitet. Det er avsatt 549,3 MNOK for ny 4-parallell barneskole på felt H1, inkludert flerbrukshall og 131,6 MNOK for en 6-8 avdelings barnehage på felt H2. Både skole og barnehage er planlagt ferdigstilt i 2030. Det er spesifisert for skolens budsjett i HP at utvendige idrettsanlegg og andre rekkefølgekrav ikke er medtatt i budsjettet, samt at det vil bli søkt om spillemidler der dette er aktuelt.

For å sikre tilstrekkelig tid til en god prosess er planleggingsarbeidet startet. Det er viktig å avklare forutsetninger for prosjektet i en tidlig fase, for å sikre forutsigbare rammer for kvalitet, fremdrift, økonomi og miljø.

3. Saksopplysninger

3.1 Kapasitet

Barneskole

I Temaplan for barnehage- og skolekapasitet er Asker nord og Asker sentrum trukket frem som områder med utfordringer knyttet til skolekapasitet i eksisterende situasjon. Den betydelige boligutviklingen som er planlagt i området vil legge ytterligere press på kapasiteten.

«Det er store kapasitetsutfordringer i Asker Nord, som også står foran en betydelig boligvekst de neste 12 årene. Det vil også være behov for en økt kapasitet i Asker sentrum, spesielt når utbyggingen på Høn/Landås setter i gang.» (Temaplan for barnehage- og skolekapasitet)

Høn/Landås er i temaplanen trukket frem som et av områdene i Asker som står foran en betydelig boligutvikling, og vekst i befolkningstall. Selv der det er flere kjøpere uten barn i skolealder, så tilsier erfaring at store utbygginger frigjør småhus og eneboliger i nærliggende områder. Kapasiteten i Asker nord totalt sett er allerede utfordret i dagens situasjon, slik at økt kapasitetsbehov ikke kan løses ved justering av skolekretser for omkringliggende skoler. Kapasitetsbehovet er tenkt løst ved utbygging av en ny sentrumsskole.

Barnehage

Kapasiteten på barnehager i Asker kommune er ulikt fordelt, tilsvarende som for skolene så er det generelt sett større kapasitet i syd og anstrengt kapasitet i nord. Barnehagene er delt inn i opptakskretser som tilsvarer ungdomsskolesonene, og prognoser basert på planlagt boligutvikling og befolkningsvekst viser at det vil bli utfordringer med barnehagekapasitet innenfor Solvang opptakskrets fra cirka 2027/28. Kapasiteten er tenkt økt med ny 6- eller 8-avdelings barnehage på Høn/Landås. I temaplanen er det understreket at størrelsen også skal sees opp mot kapasitet i Solgården barnehage, som består av flere eldre bygninger.

3.2 Rammer og føringer

Det er et omfattende sakskompleks som legger rammer for den videre prosjektgjennomføringen på Høn, særlig forekommer viktige saksopplysninger i områderegeringsplanen og i utbyggingsavtalen. Videre ligger det føringer og ambisjoner i kommuneplan og relevante temaplaner.

Helhetlig planlegging

I reguleringsbestemmelsene til områdeplanen er det en rekkefølgebestemmelse i §4.3.4 som sier at torget (ST1) må planlegges og ferdigstilles sammen med første trinn av H1-H4. Videre er det i reguleringsbestemmelsene §5.2.3 en intensjon som viser at det er særlig aktuelt med krav om helhetlig planlegging for områdene H1-H5. Bestemmelse §5.4.7 stiller krav om en samlet utomhusplan for H1-H4, samt torg (ST1), SGS1, SV2, G3 og deler av G11. Totalen av forutsetninger i områdeplanens reguleringsbestemmelser legger opp til helhetlig planlegging av kommunens tomter, og dermed at skole, barnehage, torg, boliger og næring sees i sammenheng.

Parallelloppdrag/Arkitektkonkurranse

I utbyggingsavtalens punkt 9.7.2 er det krav om at kommunen skal avholde en plan- og designkonkurranse for hele eller deler av nærsenter og torget, der begrepet nærsenter omfatter de felt som ligger i tilknytning til torget (H1-H4). Begrepet Høn nærsenter omfatter dermed H1-H4 (skole, barnehage, bolig og næring) og ST1 (torg).

Plan- og designkonkurranser med en anslått verdi på minst 1,4 millioner eks mva er hjemlet i forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) del V. I en klassisk arkitektkonkurranse etter FOA §31-1 a) vil det utropes en vinner, og kommunen må inngå tjenestekontrakt med vinneren. Kommunen vil i større grad være bundet av vinnerforslaget ettersom man inngår kontrakt med vinneren. FOA §31-1 b) omtales ofte som en idekonkurranse der det utropes en vinner, men at det ikke er mulighet for etterfølgende oppdrag.

Et parallelloppdrag er en annen variant av idekonkurranse der formålet er å sikre et størst mulig idetilfang til prosjektet. 3-4 arkitektteam jobber parallelt med tilsvarende oppdrag, noe som resulterer i 3-4 potensielle løsninger på den beskrivelsen som er gitt. Parallelloppdrag egner seg godt for kompleks områdeutvikling da det gir stort idetilfang på kort tid, uten at alle detaljer må være avklart. Det utropes imidlertid ingen vinner og alle deltakende kontorer får samme honorar. Hvis totalt honorar beløper seg under 1,4 millioner eks. mva. er oppdraget ikke omfattet av FOA del V. Dette gir blant annet mulighet for kompetansedeling mellom deltakere og oppdragsgiver underveis, for eksempel gjennom såkalte midtveisseminarer. Oppdragsgiver får etter et parallelloppdrag eierskap til alle innleverte oppdrag, og står i større grad fritt til å benytte gode ideer i den fremtidige prosjektutviklingen.

Nærsenter

Begrepet nærsenter er forankret i Kommuneplanens arealdel og bygger oppunder senterstrukturen i Asker kommune.

«Senterstrukturen i Asker er bygget opp med lokalsentre og nærsentre. ... Nærsentrene skal dekke innbyggernes daglige behov for varer og tjenester, i form av bl.a. dagligvarer, blomsterbutikk, frisør, tannlege/lege, og gjerne en kafé der naboer kan møtes.» (KPA, s. 13)

Nærsenteret vil på Høn underbygges ytterligere av samhandling mellom de offentlige og kommersielle funksjonene, og tilrettelegge for en møteplass som kan skape sosiale fellesskap og tilhørighet i nærområdet.

Forbildeprosjekt

I Temaplan handling mot klimaendringene er det satt mål om at Askersamfunnet skal være i front for lavutslippsamfunnet i tråd med internasjonale og nasjonale klimaforpliktelser og regionale ambisjoner.

Dette gjenspeiles i områdeplanens bestemmelser og utbyggingsavtalen. I reguleringsbestemmelsene §5.3 er det vedtatt at deler av de kommersielle tomtene H3-H5 skal utvikles som et forbildeområde, med ekstra fokus på miljø, herunder materialbruk, energi og transport. Dette er videreført i utbyggingsavtalen 9.4 der det er avtalt at det skal etableres minst et forbildeprosjekt knyttet til miljø innenfor hvert av delområdene (Høn, Landås og FUSDALSKOGEN). Forbildeprosjektene i de enkelte områdene skal i utgangspunktet omfatte all bebyggelse innenfor hvert delfelt.

I utbyggingsavtalen pkt. 9.0 er det en rekke vilkår for å ivareta klima- og miljøkrav ved utbyggingen av området, herunder krav til forbildeprosjekter, bilpoolordning, energikilder – og systemer, fossilfri anleggsplass og prosjekt for å bevare stedsegne arter og vegetasjon. Et forbildeprosjekt kan være et FutureBuilt-prosjekt.

3.3 FutureBuilt

«FutureBuilt er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen. Visjonen er å vise at det er mulig å utvikle den bærekraftige og attraktive nullutslippsbyen.» (<https://www.FutureBuilt.no/Om-oss#!/content3>)

FutureBuilt 2.0 skal være et forbildeprogram for utvikling av innovative klimaløsninger for byer og tettsteder. Forbildeprosjektene i FutureBuilt 2.0 skal demonstrere innovative løsninger, strekke seg mot nullutslipp og samtidig bidra til et godt bymiljø og sosial bærekraft.

Prosjekter som utvikles i tråd med FutureBuilt skal kutte klimagassutslipp med 50% i forhold til vanlig praksis. Videre skal prosjektene strekke seg innenfor sosial bærekraft, sirkularitet, naturmangfold og overvannshåndtering, grønn mobilitet og kvalitet i bymiljø og arkitektur. Det er egne kriteriesett for de enkelte temaene, hvorav noen kriterier er obligatoriske og andre er tilvalg som gjøres i det enkelte prosjekt.

Asker kommune er partner i FutureBuilt-programmet, og skal etter avtalen inngått 01.01.2021 søke å ha minst ett FutureBuilt-prosjekt til enhver tid. Ved ferdigstilling

av Nedre Sem Låve vil det ikke være aktive FutureBuilt-prosjekter i regi av Asker kommune.

3.4 Strategi og mål

Høn nærsenter er et sammensatt prosjekt, med både offentlige (H1, H2 og o_ST1) og fremtidig kommersielle delprosjekter (H3 og H4). For å sikre helhetlig planlegging av området i tråd med kapittel 3.2, så er det gjennomført et strategiarbeid for Høn nærsenter i sin helhet. Formålet er å sette en felles retning som skal prege området på tvers av funksjoner og fremtidige brukere.

I forbindelse med oppstart av prosjektet ble det gjennomført to workshoper med interessenter til prosjektet. De inviterte bestod av naboer, velforeninger, utbyggere, idrettslag, kulturettråd, frivillige, interesseorganisasjoner, FAU, politikere og interne etater i kommunen. Det var rundt 30 deltakere på hver av de to workshopene. Formålet var å få tidlig involvering av sentrale interessenter i prosjektet, slik at innspillene tas med inn i utforming av strategien og dermed også parallelloppdraget.

Deltakernes innspill gjennom to workshoper er bearbeidet og sammenstilt, dette er sett i sammenheng med rammer fra områderegulering, temaplaner og kommuneplan som har resultert i en strategi med visjon og strategiske mål for området. Visjonen er ment å sette en overordnet retning, mens de strategiske målene skal underbygge og utdype visjonen. Strategidokumentet som følger vedlagt (vedlegg 1) utdype visjonen og målene med beskrivende tekst.

Visjon for Høn:

Grønne, frodige, omgjengelige Høn – der naturen settes i sentrum til miljøets og menneskenes fordel

Strategisk mål 1:

På Høn gjør vi ting sammen

Strategisk mål 2:

Det er lett å komme seg til og rundt på Høn

Strategisk mål 3:

Vi samhandler for å skape et godt bygdiliv på Høn

Strategisk mål 4:

Delings- og samarbeidskulturen på Høn bidrar til lavutslippssamfunnet

4. Kommunedirektørens vurdering

4.1 Helhetlig planlegging og tidlig utvikling

Asker kommunes ambisjon med utviklingen av Høn nærsenter er at det skal oppleves helhetlig og være den foretrukne møteplassen i nabolaget. Skolen, barnehagen, flerbrukshallen, torget og nærsenteret skal ha en sentral posisjon i, og funksjonene skal oppleves som en integrert del av det nye nærområdet. Utviklingen

av Høn nærsenter er en vesentlig suksessfaktor for å realisere ambisjonene for Høn-Landås i sin helhet.

Skole- og barnehagekapasiteten er rekkefølgekrav for nærliggende prosjekter, hvilket skaper et press på fremdrift for å ha tilfredsstillende kapasitet for skole og barnehage i nærområdet. Skolen og barnehagen ligger inne i HP med ferdigstillelse i 2030, rekkefølgekrav gjør at torget også senest vil stå ferdig samtidig. De kommersielle prosjektene rundt torget (felt H3 og H4) er foreløpig kommunalt eid, og det vil senere komme en egen politisk sak vedrørende salg av disse jf. kapittel 4.4 nedenfor. Ved å planlegge både kommersielle og offentlige deler samlet i tidlig fase, legges det opp til en helhetlig utvikling med potensial for synergieffekter på tvers av funksjonene.

For at området, med alle funksjoner, skal oppleves helhetlig så vil visjonen og målene legges til grunn for parallelloppdragene, sammen med alle øvrige rammebetingelser i prosjektet.

Ulempen med å planlegge H1-H4 + o_ST1 samlet er at det kan skapes ytterligere bindinger mellom de kommersielle og kommunale prosjektene. Kompliserte grensesnitt kan utfordre fremdrift og må søkes å unngås så langt det er mulig. For å veie opp for denne mulige ulempen vurderer kommunedirektøren at det er hensiktsmessig å starte planleggingsarbeidet med parallelloppdrag og påfølgende detaljregulering nå.

4.2 Parallelloppdrag

Slik det ble redegjort for i punkt 3.2 skal det avholdes en plan- og designkonkurranse for hele eller deler av torg og nærsenteret. En slik anskaffelse vil, hvis den overstiger 1,4 MNOK eks mva., være hjemlet i forskrift om offentlige anskaffelser del V, for anskaffelser under dette gjelder FOA del I.

«

Det vesentlige i forskriftens del V er at kommunen kan gjennomføre en arkitektkonkurranse med 2 ulike former, jf. anskaffelsesforskriften § 31-1:

- a) som skal lede til inngåelsen av en tjenestekontrakt med eller uten premier eller utbetalingen til deltakerne – Typisk en klassisk arkitektkonkurranse der det utropes en vinner.*
- b) Utelukkende med premier eller utbetalinger til deltakerne – Typisk et parallelloppdrag.*

» (Vedlegg 2: Vurdering av konkurranseform – Høn nærsenter, Asker kommune, notat av Norconsult 14.08.2023)

Det er fordeler og ulemper ved de ulike konkurranseformene, hva som egner seg knytter seg blant annet til prosjektets modenhet. Et prosjekt med avklarte rammebetingelser og forutsigbar gjennomføringsmodell kan egne seg for en plan- og designkonkurranse etter FOA § 31-1 bokstav a. Høn nærsenter bærer imidlertid preg av kompleks områdeutvikling med til dels uavklarte rammer for endelig gjennomføring, herunder FutureBuilt og ulike gjennomføringsorganisasjoner for de ulike delene av prosjektet. Videre er det ønskelig å ha dialog med arkitektteamene underveis gjennom et midtveisseminar, noe som er et av kjennetegnene i et

paralleloppdrag. Et midtveisseminar gir kommunen mulighet til å komme med innspill før de endelige oppdragene leveres.

Med bakgrunn i dette vurderer kommunedirektøren at paralleloppdrag svarer ut hensynet bak kravet (som det ble redegjort for i kapittel 3.2) ved å gi et godt idetilfang. Samtidig som det ivaretar fleksibilitet for endelig løsning, og legger grunnlag for et økonomisk bærekraftig prosjekt. Oppdragsbeskrivelsen for paralleloppdraget utformes for å gi en helhetlig løsning innenfor overordnede rammer, og det kan også gis særoppdrag til de enkelte kontorene for å utforske særlige problemstillinger.

Foreløpig underlag for paralleloppdraget er gitt i vedlegg 3, dette vil revideres før oppstart paralleloppdrag i tråd med innspill og eventuelle endringer i prosjektets forutsetninger.

4.3 FutureBuilt

Det er gjennom reguleringsbestemmelser, utbyggingsavtale og overordnede planer lagt til rette for en klima-, natur- og miljøriktig utvikling av de kommunale tomtene på Høn-Landås. Gjennom kommunens rolle som partner i FutureBuilt kan det være naturlig å legge til rette for et FutureBuilt-prosjekt på de kommunale tomtene på Høn-Landås.

Fordeler og ulemper med dette vil bli belyst før det fremmes en ny politisk sak i tråd med prinsippet om fullført saksbehandling.

4.4 Salg av H3 og H4

H3 og H4 er i områdereguleringen regulert til kombinert formål med bolig, forretning og offentlig- og privat tjenesteyting. Feltene omkranser torget (o_ST1) sammen med skolen (H1) og barnehagen (H2). Sammenblendingen av funksjoner tilrettelegger for en levende møteplass, med aktivitet større deler av døgnet. For å tilrettelegge for den helhetlige utviklingen av Høn nærsenter ønsker kommunedirektøren å avvente salg av felt H3 og H4 til etter gjennomført paralleloppdrag. Det vil fremmes egen politisk sak i forbindelse med salg av tomtene.

5. Konklusjon

Barnehage (H2) og skole med flerbrukshall (H1) skal ferdigstilles i 2030. De kommersielle tomtene H3 og H4 skal selges ut og følger egen fremdrift. Torget o_ST1 skal etter rekkefølgebestemmelsene ferdigstilles senest med første trinn av øvrige funksjoner. Sammenblendingen av offentlige og kommersielle funksjoner rundt det sentrale torget på Høn-Landås skal bygge oppunder Asker kommunes nærsenterstruktur. Kompleksiteten med flere funksjoner gir behov for å sette av god tid til planleggingen.

Kommunedirektøren ønsker å starte planleggingsarbeidet for Høn nærsenter nå (H1-H4 + o_ST1). Høn nærsenter planlegges helhetlig, og innledes med et paralleloppdrag våren 2024. Visjonen og de strategiske målene som er utarbeidet

gjennom medvirkning og overordnede rammer legges til grunn for parallelloppdraget. Parallelloppdraget skal gi idetilfang til detaljregulering av området som startes simultant.

Det er behov for ytterligere informasjonsinnhenting før det fremmes egen sak om omfang på et eventuelt FutureBuilt-prosjekt. Videre vil det fremmes egen sak for politisk behandling før felt H3 og H4 legges ut for salg.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedlegg 2 - Vurdering av konkurranseform Høn

Vedlegg 3 - Premissdokument - Parallelloppdrag Høn Nærsenter_20240124

Vedlegg 1 - Strategiske mål og visjon Høn nærsenter



Saksprotokoll

Arivsak
23/22014

Saksbehandler
Christian Riege Støer

Behandlet av
1 Formannskapet

Møtedato **Saksnr.**
27.02.2024 28/24

Høn nærsenter - Ny sentrumsskole og barnehage, forutsetninger for utvikling

Formannskapet har behandlet saken i møte 27.02.2024 sak 28/24

Behandling

Prosjektleder Christian Riege Støer redegjorde for saken og svarte på spørsmål

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet følgende oversendelsesforslag:

Premissdokumentet og presentasjonen skal tydeliggjøre områdereguleringsplanen § 1 Planens hensikt, 8. kulepunkt: «blågrønne strukturer med robust overvannshåndtering». Plassering av bekk, flomsoner og fordrøyningsbasseng skal planlegges for å oppnå målsettingen om et grønt og frodig område og som samtidig er naturrestaurering.

Forslaget ble enstemmig vedtatt oversendt, uten realitetsbehandling.

Vedtak

1. Kommunedirektørens redegjørelse i denne saken legges til grunn i den videre planleggingen av Høn nærsenter.
2. Kommunedirektøren fremmer egne saker om:
 - Omfanget og bruk av Futurebuilt-kriterier innen planområdet
 - Salg av felt H3 og H4



Høn nærsenter

Strategiske mål og visjon

Samlet forslag til strategiske mål og visjon for Høn



Visjon



Grønne, frodige og omgjengelige Høn – der naturen settes i sentrum til miljøets og menneskenes fordel

- ▶ På frodige Høn bygges det videre på landbrukskulturen med planting, ombruk, gjenbruk og deling av kunnskap hvor barn, voksne og eldre deltar i ulike former og arenaer.
- ▶ De grønne områdene brukes til flere formål, til både til naturens og menneskenes fordel. Naturen skal benyttes som helsefremmende arena med fellesaktiviteter og mulighet til å trekke seg tilbake.
- ▶ Overvannshåndtering bygger videre på naturgitte forutsetninger og etablerer nye løsninger for å møte klimaendringene. Overvannsløsninger integreres i øvrige overvannsløsninger i området og kan benyttes som estetiske elementer, for opplevelser eller til aktiviteter.



1. Møteplasser, helse og aktiviteter



På Høn gjør vi ting sammen

- ▶ På Høn skal vi bo tett og ha mange innendørs og utendørs møteplasser til ulike formål.
- ▶ På Høn er det plass til alle og mangfold er vår ressurs.
- ▶ Den fysiske utformingen gir interaksjon mellom mennesker (uteområdene, skolen, barnehagen, flerbrukshallen, i blokkene, sameiene/borettslagene og Høn).



2. Mobilitet og arealeffektivitet

Det er lett å komme seg til og rundt på Høn og hverdagsfunksjoner vi trenger ligger nærme oss

- ▶ På Høn ligger det vi trenger i hverdagen tett ved hverandre (arealeffektivitet) og vi kan nå alle funksjoner og fritidsaktiviteter med sykkel, gange og evt. kollektiv.
- ▶ Det er gode mobilitetsløsninger for hele området og som knytter Høn til områdene rundt.



3. Næringsliv, kultur og frivillige

Vi samhandler for å skape et godt bygdeliv på Høn

- ▶ På Høn er det aktivitet gjennom store deler av døgnet.
- ▶ Det oppnås gjennom samhandling og sambruk av arenaer og lokaler.
- ▶ Ulike former for kunst- og kulturuttrykk bidrar til økt aktivitet og bedre livskvalitet.
- ▶ Et godt bygdeliv realiserer vi gjennom et samarbeid mellom kommunen, næringsliv, beboere, kultur- og foreningsliv. Partene stiller krav til hverandre i utviklingen og kommunen er en aktiv samarbeidspartner

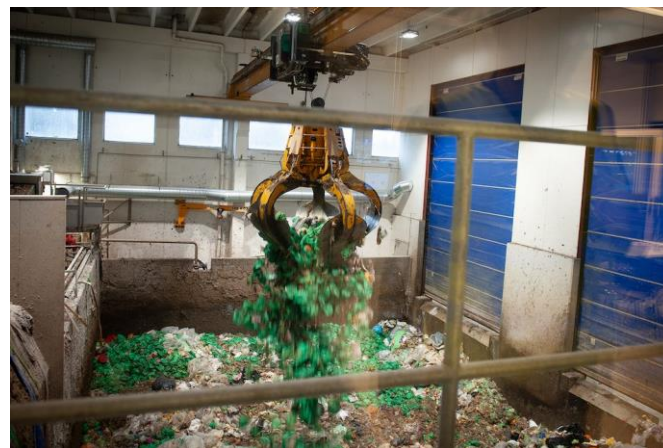


4. Sambruk og lavutslippssamfunn



Delings- og samarbeidskulturen på Høn bidrar til lavutslippssamfunnet

- ▶ På Høn deles kunnskap om bærekraftig forbruk.
- ▶ Det er fleksibilitet i de fysiske løsningene ved nybygg, gjenbruk, og det tilrettelegges for flerbruk.
- ▶ Vi samarbeider om driften av området til det beste for innbyggerne.
- ▶ På Høn er det løsninger som tilrettelegger for lavutslippssamfunnet gjennom sambruk, deling, og bruk av fellesarealer og bygninger.
- ▶ Vi når målene gjennom økonomisk bærekraftige løsninger.





Every day we improve everyday life



Oppdragsgiver: **Asker kommune**

Oppdragsnr.: **52305865** Dokumentnr.: **01**

Til: Christian Riege Stør

Fra: Jørgen Biørn

Dato 2023-08-14

► Vurdering av konkurranseform - Høn Nærserter, Asker kommune

Bakgrunn

Asker kommune ønsker en kort redegjørelse og kunnskapsgrunnlag for hvilken konkurranseform som skal benyttes ved utarbeidelse av Høn Nærserter. Asker kommune ønsker et bredt idetilfang med fremtidsrettede, modige og innovative løsninger. Samtidig er det viktig for kommunen at prosjektet ikke blir låst til en aktør. Årsaken til dette er omfang, oppdragets kompleksitet og økonomiske hensyn.

Lov om offentlige anskaffelser

Kommunen er pålagt å følge anskaffelsesloven og forskrift for plan- og designkonkurranser med verdi lik eller over NOK 100 000 ekskl. MVA, jf. anskaffelsesloven § 2.

Hvilke regler som kommer til anvendelse, vil avhenge om man er over eller under det som er nasjonal grenseverdi og EØS-terskelverdiene.

Anskaffelser som overstiger nasjonal terskelverdi på NOK 1,3 millioner ekskl. MVA., men som ikke overstiger EØS-terskelverdiene på NOK 1,4 millioner ekskl. MVA. i §5-3 første ledd, skal følge reglene i forskriftens del I og II.

Dersom plan- og designkonkurransen har en verdi anslått til 1,4 millioner ekskl. mva. vil del V gjelde, jf. anskaffelsesforskriften § 5-1 (5).

Det vesentlige i forskriftens del V er at kommunen kan gjennomføre en arkitektkonkurranse med 2 ulike former, jf. anskaffelsesforskriften § 31-1:

- a) som skal lede til inngåelsen av en tjenestekontrakt med eller uten premier eller utbetalingen til deltakerne – Typisk en klassisk arkitektkonkurranse der det utropes en vinner.
- b) Utelukkende med premier eller utbetalinger til deltakerne – Typisk et parallelloppdrag.

Konkurransen eller parallelloppdraget med en verdi over den nasjonale grenseverdien skal som hovedregel kunngjøres i Doffin, mens plan- og designkonkurranser over EØS-terskelverdiene må som hovedregel kunngjøres i EU-databasen TED.

Det finnes likevel unntak fra kunngjøring dersom man er under den nasjonale grenseverdien, eller er innenfor denne grenseverdien (under 1,3 MNOK jf. over) og kommunen inngår i henhold til anskaffelsesforskriften § 8-17:

- a) Tjenestekontrakt med vinneren eller en av vinnerne av en plan- og designkonkurranse, forutsatt at alle vinnerne av plan- og designkonkurransen blir invitert til å gi tilbud.
- b) kontrakter om særlige tjenester som overstiger EØS-terskelverdiene, når vilkårene i § 13-3 eller § 13-4 er oppfylt.

Unntaksreglene i pkt. b) ansees ikke som aktuelle i dette tilfellet. Jf. [Forskrift om offentlige anskaffelser \(anskaffelsesforskriften\) - Kapittel 13. Valg av anskaffelsesprosedyre - Lovdata](#) (gjelder både vilkår for bruk av en konkurranse med forhandling uten forutgående kunngjøring og vilkår for anskaffelser uten konkurranse.)

Basert på anskaffelsesreglene skal konkurransen kunngjøres offentlig med eller uten prekvalifisering. Dog kan kommunen unnlate å kunngjøre konkurransen dersom anskaffelsen totalt sett ligger under den nasjonale grenseverdien på lik eller under kr 1,3 MNOK ekskl. MVA. Da kan en direkte henvendelse til eksempelvis 3-4 kontorer gjennomføres. Frivillig kunngjøring kan likevel gjennomføres.

Viktige terskelverdier

Terskelverdier	Tillatte anskaffelsesprosedyrer
<p>Del I:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alle kontrakter av verdi mellom 100 000 kr og 1,3 mill. kr ekskl. mva. (uansett hvem som anskaffer, og hva som kjøpes). Kontrakter om kjøp av helse- og sosialtjenester for under 7,8 mill. kr ekskl. mva. 	<p>Ingen spesiell prosedyre. Grunnleggende prinsipper og bestemmelser i FOA kap.7 må følges.</p>
<p>Del I og II:</p> <ul style="list-style-type: none"> Statlige myndigheters vare- og tjenestekontrakter og plan- og designkonkurranser av verdi mellom 1,3 og 1,4 mill. kr ekskl. mva. Kontrakter av verdi mellom 1,3 og 2,2 mill. kr ekskl. mva. for alle unntatt statlige myndigheter Alle bygge- og anleggskontrakter av verdi mellom 1,3 og 56 mill. kr ekskl. mva. Kontrakter om særlige tjenester til en verdi over 1,3 mill. kr ekskl. mva. Merk: I tillegg gjelder noen bestemmelser i Del III for denne type anskaffelser når verdien overstiger EØS- terskelverdien for særlige tjenester på 7,8 mill. ekskl. mva. 	<p>Åpen tilbudskonkurranse (FOA § 8-3) Begrenset tilbudskonkurranse (FOA § 8-3)</p>
<p>Del I og III:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vare- og tjenestekontrakter til en verdi av over 1,4 mill. kr ekskl. mva. for statlige myndigheter Vare- og tjenestekontrakter til en verdi av over 2,2 mill. kr ekskl. mva. for alle andre virksomheter Bygge- og anleggskontrakter av verdi over 56 mill. kr ekskl. mva. 	<p><u>Åpen og begrenset anbuds konkurranse</u> (FOA § 13-1 (1)) <u>Konkurranse med forhandlinger</u> (FOA § 13 (2)) <u>Konkurransepreget dialog</u> (FOA § 13 (2)) <u>Innovasjonspartnerskap</u> (FOA § 13 (3))</p>
<p>Kontrakter om helse- og sosialtjenester for over 7,8 mill. kr ekskl. mva.</p>	<p>Egne prosedyrebestemmelser</p>

Utsnitt av viktige terskelverdier fra www.anskaffelser.no

Kort om konkurranseformene – Arkitektkonkurranser

Prekvalifisering

For å begrense tilfanget av aktører som melder sin interesse ved en åpen konkurranse kan utlysningen gjennomføres med prekvalifisering, dette vil også sikre kompetanse, kvalitet og økonomiske og etiske forhold fra arkitektkontorene. Prosessuelt vil en prekvalifisering kreve mer tid og organisering, men gi tidsbesparelser i andre enden av prosessen. For å oppfylle loven om offentlige anskaffelser ved gjennomføringen av et parallelloppdrag vil en prekvalifisering være nødvendig, såfremt ikke anskaffelsen ligger under den nasjonale grenseverdien.

Parallelloppdrag

Parallelloppdrag benyttes for å sikre et størst mulig idetilfang til prosjektet. Et parallelloppdrag er ikke en arkitektkonkurranse i sin klassiske forstand, der det utropes en vinner, men en konkurranseform som lar oppdragsgiver benytte ideene til deltakerne i det videre prosjektarbeidet. Deltakende arkitektkontorer inviteres direkte eller gjennom en åpen prekvalifisering. Det utbetales likt honorar til alle deltakende kontorer (typisk 400 000,- eks. MVA for større konkurranser).

Konkurranseformen egner seg godt for kompleks områdeutvikling. Mange bransjeaktører velger i etterkant av gjennomført parallelloppdrag å vurdere innkomne forslag (gjennom en rapport) og inngå samarbeid med 1 eller 2 deltakere for videre utredninger / oppfølgingsoppdrag, dette forutsetter at det er lagt inn som en opsjon i grunnlaget. Formelt sett kåres det ikke en vinner av parallelloppdraget.

Mangfoldet av tanker og ideer som kommer frem i prosessen, vurderes og resultatene nedfelles i en rapport. Rapporten skal både inneholde et fremtidsbilde for stedet, en strategi for utvikling og en handlingsplan for videre arbeid. – Kilde: [Stedsutvikling og parallelloppdrag - Norske arkitekters landsforbund \(arkitektforbundet.no\)](https://www.arkitektforbundet.no)

Rapporten som oppsummerer arbeidet utarbeides av vurderingskomite, som settes sammen av oppdragsgivers egen organisasjon, konsulent, arkitekt m.lf.

Plan- og designkonkurranse - Åpen arkitektkonkurranse

Gjennomføres det en åpen arkitektkonkurranse, utlyses denne på normal måte gjennom Doffin / KGV / Mercell og, eller i samarbeid med NAL, samt på kommunens nettsider. En åpen konkurranse må også utlyses utenfor Norge dersom den overstiger terskelverdiene i lov om offentlige anskaffelser. Dette medfører at arkitektkontorer utenfor Norge også kan melde sin interesse (innenfor EU / EØS-området, for konkurranser med verdi over 1,4 MNOK jf. anskaffelsesforskriften § 5-3 (1)).

Dersom kommunen velger å gjennomføre en åpen arkitektkonkurranse bortfaller hensikten med en prekvalifisering. I en åpen designkonkurranse skal det kåres en vinner, som gir anledning til etterfølgende arbeid med utforming av ny bebyggelse. Ulempene knyttet til en åpen konkurranse er at kommunen i større grad er knyttet til vinnerforslaget i de etterfølgende planlegging- og prosjekteringsoppgavene i prosjektet. Da det skal kåres en vinner i denne konkurranseformen.

Idékonkurranse

En idekonkurranse er en konkurranse med kun en vinner, men ikke mulighet for etterfølgende oppdrag. Konkurranseformen er vanligvis brukt i planlegging og transformasjon. Konkurranseformen ansees ikke som aktuell i utviklingen av Høn.

Begrenset konkurranse – invitert konkurranse

Konkurranseformen er mye benyttet i privatmarkedet og ved steds- og byutviklingsprosjekter. 4-5 aktører inviteres direkte til å gjennomføre konkurransen. Konkurranseformen kan benyttes av kommunen dersom grenseverdien ikke overskrides, men forutsetter da en prekvalifisering.

Andre konkurranseformer

Omfatter blant annet totalentreprise med konkurranseforslag, prosjektkonkurranse, anbudskonkurranse m.fl. og er vurdert til å ikke være aktuelle.

Oppsummering og anbefalinger

To konkurranseformer ansees som aktuelle ved utviklingen av Høn Nærseier. Plan- og designkonkurranse / åpen arkitektkonkurranse og parallelloppdrag. Dersom grenseverdien for anskaffelser overskrides forutsetter gjennomføringen av konkurransen en full kunngjøring. Det anbefales da at prosjektet benytter seg av en prekvalifisering for å begrense antallet og kostnaden som deltar i konkurransen. Prekvalifisering medfører en tilleggsprosess og ytterligere administrasjon, men begrenser antall deltakere og øker kvaliteten på de mottatte designforslagene.

I vurderingen mellom en åpen konkurranse der det kåres en vinner og et parallelloppdrag anbefales gjennomføring av et parallelloppdrag der det ikke kåres en vinner. Dette gir kommunen fleksibilitet i det videre prosjektføreløpet og sikrer et idetilfang der alt materialet kan benyttes i den videre prosessen.

01	2023-08-14	Til gjennomgang hos kunde.	JOEBIO	TINGUN	JOEBIO
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Asker kommune

► Premissdokument - Paralleloppdrag for Høn nærsepter, skole og barnehage

Settes inn i kommunens mal

Oppdragsnr.: 52305865 Dokumentnr.: 02 Versjon: D1 Dato: 2024-01-25



Oppdragsgiver: Asker kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Christian Riege Stør
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Kongens gate 21, NO-0153 Oslo
Oppdragsleder: Rina Brunsell Harsvik
Fagansvarlig: Jørgen Biørn

D01	2024-01-24	Godkjent	JOEBIO	CRS - AK	JOEBI
B01	2024-01-15	For godkjenning	JOEBIO	RINHAR	RINHAR
00	2024-01-12	Arbeidsutkast - ikke kvalitetssikret	JOEBIO	RINHAR	RINHAR
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn og målet med anskaffelsen	4
1.2	Prosess i prosjektet så langt	6
1.3	Dagens situasjon	6
2	Rammer for gjennomføring av parallelloppdraget	10
2.1	Kommunens mål og ambisjoner for prosjektet	10
2.2	Strategi for Høn nærserter	11
	Visjon for Høn	11
2.3	Strategiske mål	12
2.4	FNs bærekraftsmål	13
2.5	Forpliktelser som ligger til grunn fra inngått utbyggingsavtale	13
2.6	Avgrensning av planområdet og føringer fra gjeldende områderegeringsplan	14
2.7	Prosjektbeskrivelse formålsbygg, nærserter, torg og flerbrukshall	15
2.7.1	<i>Felles</i>	15
2.7.2	<i>Formålsbygg</i>	16
2.7.3	<i>Nærserter og boliger</i>	16
2.7.4	<i>Torg</i>	17
2.7.5	<i>Sammenhengen mellom uteområdene</i>	17
2.7.6	<i>Idrettsflater (fotballbaner)</i>	17
2.8	Særoppdrag for måloppnåelse	17
3	Gjennomføring av parallelloppdraget	19
3.1	Fremdrift	19
3.2	Kontraktsforhold og rettigheter / Vurdering av konkurranseform	19
3.3	Honorar og vilkår	19
3.4	Evalueringskriterier	20
3.5	Krav til det innleverte materialet / Leveringskriterier	20
3.6	Kontaktpersoner Asker kommune	20
4	Vedlegg	21

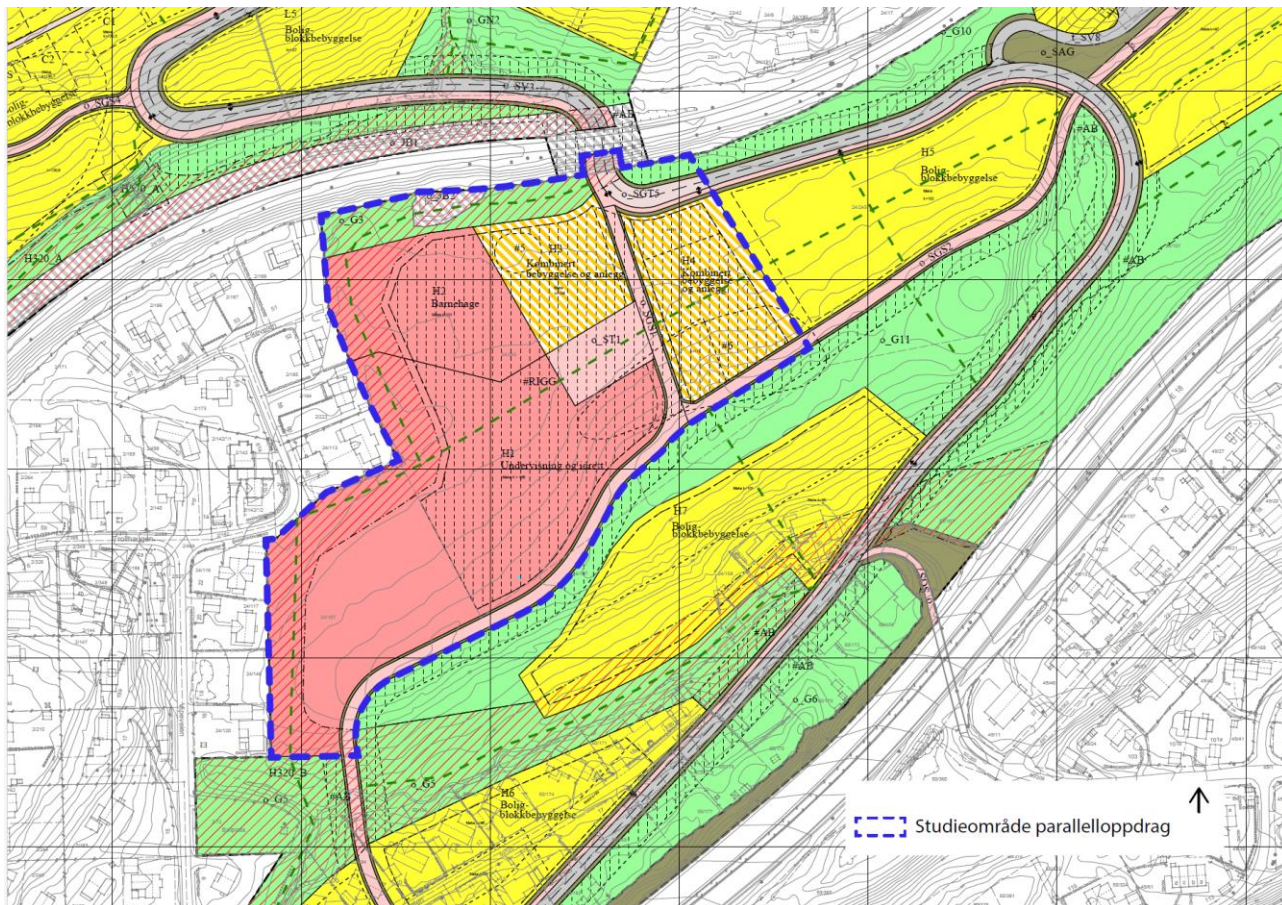
1 Innledning

1.1 Bakgrunn og målet med anskaffelsen

Asker kommune har vedtatt områdereguleringsplan for Høn-Landås. Planen er en av Asker kommunes største og mest sentrale planer. Høn-Landås ligger like øst for Asker sentrum med gangavstand til kollektivknutepunktet Asker stasjon og Høn stasjon. Arealene ble tidligere benyttet til jordbruksformål, og det er sterke politiske føringer for høy utnyttelse med sikre på å forsvare utbyggingen på landbruksjord. Området omfatter opp mot 1600 nye boliger, samt en tilrettelegging for utbygging av skole (4-parallell barneskole) og en barnehage (8 avdelinger). I tillegg skal det etableres et nærserter med et tilhørende torg. Høn nærserter vil videre bestå av en flerbrukshall, næringslokaler og øvrige uteområder.

Dette parallelloppdraget omfatter Høn nærserter, skole, barnehage og torg (merket på plankart med H1 - undervisning og idrett, H2 barnehage, o_ST1 torg, og H3 og H4, kombinert bebyggelse og anlegg. Utnyttelsesgrad og arealbruk følger av pkt. 7.5 og 7.6 i områdereguleringsplanen.

Den vedtatte områdereguleringsplanen stiller klare krav til kvalitet, et grønt preg, urbane kvaliteter og tilpasning til den omkringliggende villabebyggelsen. Deler av tomtene er i kommunalt eie og Asker kommune gjennomfører en salgsprosess parallelt med arbeidet av utviklingen på Høn. Selvaag bolig og Høn sameie er sammen med Asker kommunen området eiere.



Kart 1: Utsnitt av områdeplanens sentrale områder. Kilde: Asker kommune

Gjennomført mulighetsstudie for Høn-Landås

Asker kommune har fått utarbeidet en mulighetsstudie som grunnlag til områdereguleringsplanen, studien ble utarbeidet i 2016/2017 og har fokuset på utformingen av nærserteret med tilhørende funksjoner. Studien er utarbeidet av Dyrvik arkitekter i samarbeid med Hjellnes Consult AS (nå Multiconsult).



Illustrasjon 1. Utsnitt av illustrasjonsplan for Høn, Landås og FUSDALSKOGEN. Kilde: Asker kommune

1.2 Prosess i prosjektet så langt

Norconsult er engasjert av Asker kommune for å gjennomføre tidligfaserådgivning, medvirkning og etablering av nødvendig grunnlag til den forestående idekonkurransen / parallelloppdraget som gjennomføres vinter / vår 2024. Arbeidet består i å avholde 2 workshops med berørte naboer, aktører og interesseorganisasjoner, utarbeide forslag til visjon og strategiske mål for Høn og produsere premissdokumentet for parallelloppdraget. Norconsult med tilhørende datterselskap Nordic, vil ikke omfattes av det etterfølgende parallelloppdraget.

1.3 Dagens situasjon

Utbygging av felles infrastruktur og boligområder

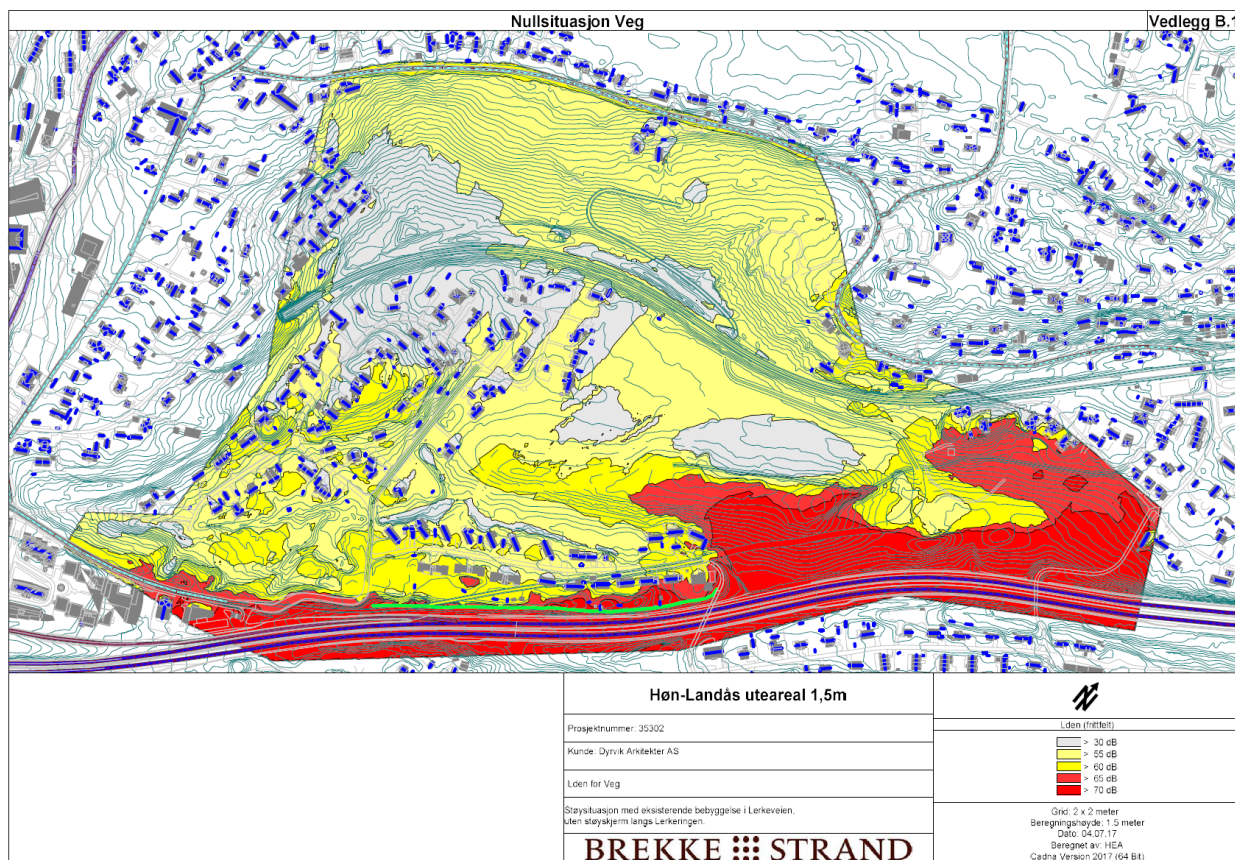
Grunneierne i planområdet har inngått utbyggingsavtale for gjennomføring av felles infrastruktur som felteksterne veier, gang- og sykkelveier, stier, vann- og avløp, fordrøyningsanlegg, støyskjerm mot E-18 mv. Infrastrukturen er planlagt ferdigstilt i løpet av 2024 og Selvaag Bolig ASA er byggherre for dette prosjektet. Prosjektet har etablert den nye Folabruveien som er en videreføring av Askerveien mot Asker sentrum.

Folabruveien er hovedveien inn i området og binder sammen planområdets tre delområder, FUSDALSKOGEN, HØN og LANDÅS. Det er etablert kulvert under jernbanesporet for kjøreadkomst mellom Høn og Landås. Feltintern infrastruktur og torget o_ST1 omfattes ikke av utbyggingsavtalen.

Selvaag Bolig ASA eier delområdet Landås nord for jernbanesporet og har igangsatt utbyggingen av boligområdet. OBOS Nye Hjem AS har inngått avtale om kjøp av feltet H5 og fremmet planforslag om boligutbygging. Delområdet FUSDALSKOGEN lengst sørvest i planområdet er ervervet av JM Norge AS som har fremmet planforslag om utbygging av blokkbebyggelse/bolig.

Støy

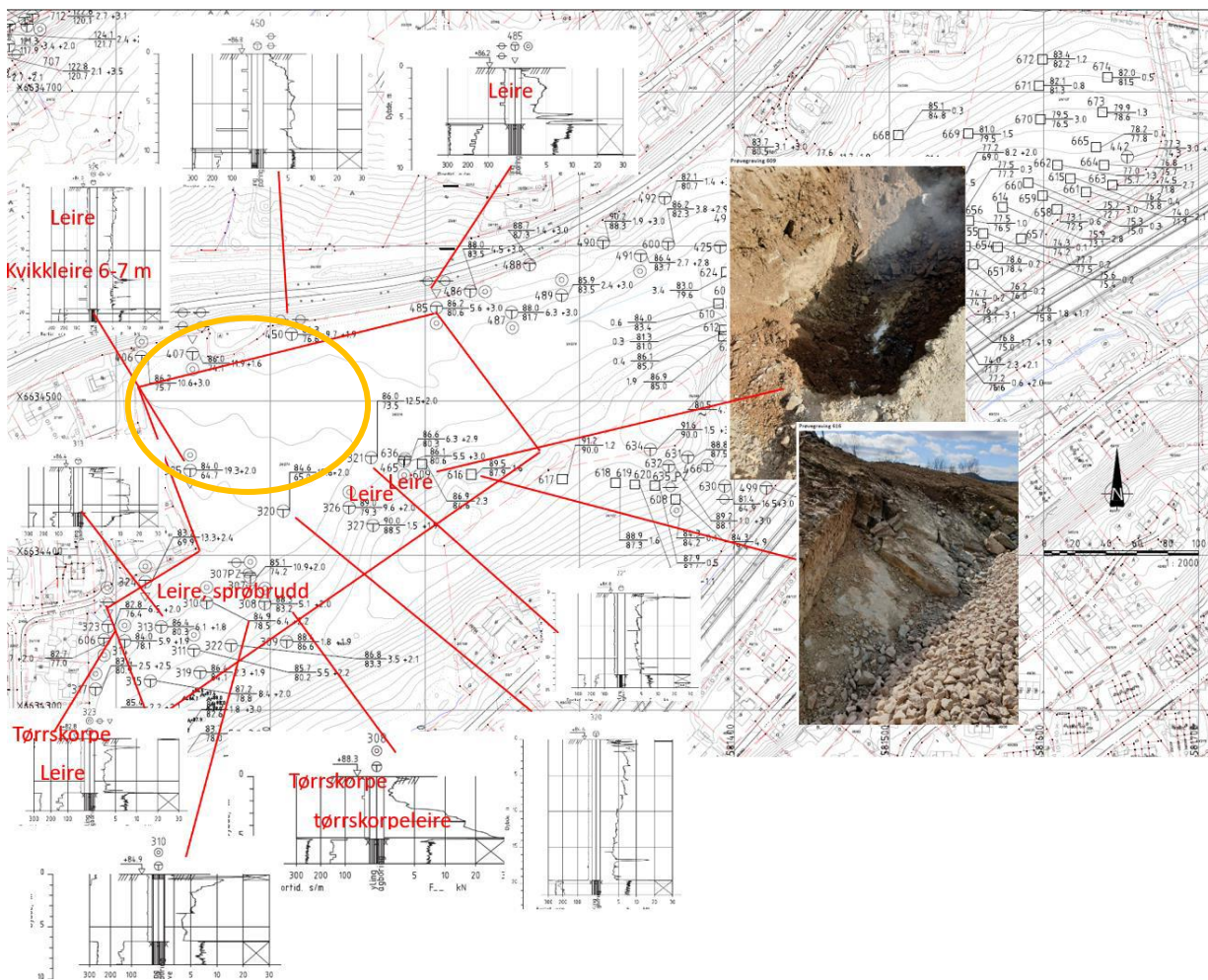
Området for nytt nærserter og formålsbygg ligger primært i gul støysone, der deler av de sørligste områdene også grenser inn mot rød sone >65 dB. Området er preget av støy fra vegtrafikk i sør (E18) og noe støy fra jernbane (Spikkestadbanen) i nord. Selvaag Bolig har som ledd i gjennomføring av utbyggingsavtalen oppført ny støyskjerm langs E18 som sannsynligvis har innvirkning på støysituasjonen. Kommunedelplan for ny E18 Slepnden-Drengsrud ble vedtatt i 2016, men denne delen av veistrekningen er foreløpig ikke finansiert. Når ny E18 er utbygd iht. gjeldende planer, vil støysituasjonen i planområdet bli forbedret. Planlegging og programmering av ny støyfølsom bebyggelse vil måtte hensynta støysituasjonen i området for å tilfredsstille krav til støyfølsom bebyggelse, samt redusere støy på utendørs oppholdsarealer. Det er fattet et særskilt vedtak om støygrenser på Høn den 05.09.2023 mer informasjon finnes her: <https://asker.digdem.no/file/clm7jopu11mrj0pxdddjl2vbg>.



Utsnitt av gjennomført støyanalyse (støy fra veg), Brekke & Strand 2017.

Grunnforhold

Planen i denne fasen er at det skal bygges barnehage, barneskole med flerbrukshall og bolig- og næringsbebyggelse. Det er påvist kvikkleire på området, og i tråd med NVEs kvikkleireveileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» [4], blir barnehage klassifisert som K4-tiltak, som fører til strenge krav til sikkerhet mot områdeskred. Løsmassemektigheten varierer mellom 1,5 m og 19,6 m. Sørøst og sørvest er det områder med lite løsmassemektighet. Mektigheten øker til 12,5 m i borpunkt 321 m og ca. 19,5 m i borpunkt 320 og 325, før den avtar lengre nord til rundt 10 m løsmassemektighet ved jernbanen. Det er påvist kvikkleire vest på området i borpunkt 325 og sprøbruddmateriale i sørvest. Rundt borpunkt 325 og østover har det blitt gjort lite undersøkelser som fører til usikkert omfang av kvikkleire og lagdeling.



Utsnitt av samleillustrasjon for gjennomførte grunnundersøkelser, Norconsult 2023. Merk forekomster av leire sør i området og området med orange sirkel der det er behov for supplerende grunnundersøkelser.

Bekk og overvann

Planområdet har vesentlige utfordringer med overvann i flomsituasjoner. Utbygging på Høn vest må hensynta fremtidig flomsituasjoner nedstrøms sør for E18. Overvannsrapport (Notat Overvann 24.01.18, fra Hjøllnes Consult, nå Multiconsult). Konkluderer at dersom fremtidig avrenning innenfor rammene av eksisterende situasjon skal beholdes må det etableres tiltak for lokal overvannshåndtering og fordrøyning.

Arkitektene oppfordres særskilt til å sette seg inn i områdets overvanssituasjon og gjennomgå vedlagte notat.

Trafikk

Det er i tidligere gjennomførte trafikkanalyser beregnet en turproduksjon for nærsenteret på 4240 turer med en fordeling mellom trafikantgruppene på 23 % gang- og sykkel, 7% kollektiv og 70 % bil. For barnehage er det lagt til grunn 488 kjøretøybevegelser med en andel bilreisene på 76 %. For skole er det beregnet turproduksjon på 409 kjøretøybevegelser med en bilandel på 19 %. Ytterligere informasjon om tidligere gjennomførte trafikkberedninger ligger i sin helhet vedlagt premissdokumentet.

Høn stasjon

Områderegeringsplanen og lokaliseringen av Høn nærsenter er basert på nærheten til Høn stasjon. Det legges til grunn at Høn stasjon på sikt skal bygges om, med gangatkomst fra vest. Folabruveiens kulvert under jernbanen er tilrettelagt for tosidig fortau, noe som muliggjør et samspill med ny atkomst til stasjonen fra vest. Høn nærsenter må tilpasses en slik situasjon.

2 Rammer for gjennomføring av parallelloppdraget

2.1 Kommunens mål og ambisjoner for prosjektet

Prosjektet er avgjørende for å øke skole- og barnehagekapasiteten i Asker kommune. I tillegg er det behov for å øke tilgangen til leiligheter i kommunen med kort avstand til Asker sentrum. Målet er å etablere et suburbant boligområde med tilhørende nærfunksjoner som torg, utearealer, servicenæring og andre tilknyttede fellesfunksjoner. Kommunen ønsker å undersøke sambruk / flerbruk aktivt for å få en god effekt av arealeffektive formålsbygg som både drar nytte av hverandre, inkluderer flere brukergrupper og bidrar til en god prosjektøkonomi. Det kan også vurderes om næringslokalene i felt H3 kan benyttes i sambruk med formålsbyggene.

Fremtidens beboere på Høn vil trenge lokale handels- og servicefunksjoner som kan dekke mye av det daglige behovet gjennom nærsenteret. Dette vil bidra til reduksjon i transportbehovet, øke den sosiale interaksjonen og bidra til å bygge en stedsidentitet med god lokal tilknytning. Det tilrettelegges for at næringslokalene, og næringsvirksomhetene, i felt H3 kan benyttes i sambruk, og samspill, med de offentlige formål og frivilligheten.

Boligososiale forhold

Parallelloppdraget skal belyse ulike løsninger for boligososiale forhold gjennom fellesskapsløsninger, alternative boformer, innovative løsninger og hvordan interaksjonen mellom de ulike brukergruppene kan økes gjennom sambruk / flerbruk mv. Torget og øvrige utvendige fellesarealer skal også stimulere til fellesskap på tvers av ulike generasjoner, samt skape en felles identitet for området.

Miljøforhold og bærekraft

Asker kommune skal ligge i front i omstillingen til lavutslippssamfunnet. Utbyggingen på Høn Nærsenter må være en direkte bidragsyter til dette gjennom materialbruk, smarte sambruksvalg, utbygging av optimaliserte formålsbygg som både bidrar til økonomisk og miljømessig bærekraft.

Kommunens temaplan, handling mot klimaendringene, har klare strategier for innsatsområdet og har blant annet definert at:

«Asker kommune skal miljøsertifisere kommunale virksomheter / bygg etter hensiktsmessige sertifiseringsordninger og skal være en pådriver for at flere bedrifter miljøsertifiserer seg.» Eksempler på dette kan være sertifisering av bygg gjennom BREEAM NOR og Svanemerket.

Prosjektet skal gjennomføres og planlegges med en klar prioritering av grønn mobilitet og tiltak som reduserer bilkjøring og baseres på sambruksløsninger / delingsløsninger for mikromobilitet, sykkel og bil.

Pkt. 5.3 i bestemmelsene til gjeldende områderegeringsplass fremholder at det skal etableres et forbildeprosjekt på Høn med ekstra fokus på materialbruk, energi og transport. Høn nærsenter skal ifølge bestemmelsen også ha en minigjenvinningsstasjon. Det er en intensjon om å gjennomføre hele eller deler av prosjektet som et FutureBuilt områdeprosjekt, med tilvalgsriterier på naturmangfold og overvann. Omfang og kriterier for FutureBuilt er imidlertid ikke avklart, og fokus for parallelloppdraget skal være utforming i tråd med de strategiske målene og øvrige rammebetingelser.

2.2 Strategi for Høn nærsenter

Asker kommune har utarbeidet en egen strategi for Høn Nærsenter. Strategien er utviklet som del av en medvirkningsprosess med berørte parter der de er gitt anledning til å gi direkte innspill til de strategiske målene i prosjektutviklingen. I forkant av medvirkningsaktivitetene gjennomførte konsulent en gjennomgang av kommunens planer, dokumenter og føringer for utvikling av kommunen og spesielt Høn. Ut fra gjennomgangen ble det formulert behov i samarbeid med kommunen som spesifiserte rammer for plan- og medvirkningsarbeidet.

Asker kommunes ambisjon med utviklingen av Høn er at det skal oppleves som helhetlig og være den foretrukne møteplassen i nabolaget. Skolen, barnehagen, flerbrukshallen, torget og nærsenteret skal ha en sentral posisjon i, og funksjonene skal oppleves som en integrert del av, det nye nærområdet.

Strategien vil bidra til å gi arbeidet med Høn nærsenter en klarere retning og gir den videre prosjektutviklingen en verktøykasse som kan benyttes i utformingen og videreutviklingen av prosjektet. Strategien skal bidra til et tydelig fokus på helhetlige løsninger, arkitektonisk kvalitet og sambruk. Reguleringsplaner har klare begrensninger i hva som kan fastsettes i planbestemmelser og plankart. Strategien søker å legge et godt grunnlag for en fremtidig juridisk bindende detaljreguleringsplan og for privatrettslig samarbeid og partnerskap med aktører.

I tillegg skal strategien bidra til at partene og interessentene i arbeidet både i planleggings, prosjekterings, bygge- og driftsfase samarbeider om et felles ambisjonsnivå og en felles måloppnåelse for utviklingen av Høn nærsenter med tilgrensende områder. Med andre ord skal denne strategien fungere over lang tid også etter at området er ferdig utbygget.

Visjon for Høn

Grønne, frodige, omgjengelige Høn – der naturen settes i sentrum til miljøets og menneskenes fordel

På frodige Høn bygges det videre på landbrukskulturen med planting, ombruk, gjenbruk og deling av kunnskap hvor barn, voksne og eldre deltar i ulike former og arenaer. De grønne områdene brukes til flere formål, til både til naturens og menneskenes fordel. Naturen skal benyttes som helsefremmende arena med fellesaktiviteter og mulighet til å trekke seg tilbake.

Overvannshåndtering bygger videre på naturgitte forutsetninger og etablerer nye løsninger for å møte klimaendringene. Overvannsløsninger integreres i øvrige overvannsløsninger i området og kan benyttes som estetiske elementer, for opplevelser eller til aktiviteter.



Bilde 1: Drivhus som møteplass, planting og samlingspunkt for deling av kunnskap. Grønttorvet i København Foto: Norconsult

2.3 Strategiske mål



Strategisk mål 1: På Høn gjør vi ting sammen

På Høn skal vi bo tett og ha mange innendørs og utendørs møteplasser til ulike formål. På Høn er det plass til alle og mangfold er vår ressurs. Den fysiske utformingen gir interaksjon mellom mennesker (uteområdene, skolen, barnehagen, flerbrukshallen, i blokkene, sameiene/borettslagene og Høn).

Illustrasjon 2: Høn nærsenter. Illustrasjon: Dyrvik arkitekter



Strategisk mål 2: Det er lett å komme seg til og rundt på Høn og hverdagsfunksjoner vi trenger ligger nærmere oss

På Høn ligger det vi trenger i hverdagen tett ved hverandre (arealeffektivitet) og vi kan nå hverdagsfunksjoner og fritidsaktiviteter med sykkel, gange og evt. kollektiv. Det er gode mobilitetsløsninger for hele områder og som knytter Høn til områdene rundt.

Illustrasjon 3: Mobilitet i tettsteder og byer. Illustrasjon: Norconsult



Strategisk mål 3: Vi samhandler for å skape et godt bygd liv på Høn

På Høn er det aktivitet gjennom store deler av døgnet. Det oppnås gjennom samhandling og sambruk av arenaer og lokaler. Ulike former for kunst- og kulturuttrykk bidrar til økt aktivitet og bedre livskvalitet. Et godt bygd liv realiserer vi gjennom et samarbeid mellom kommunen, næringsliv, beboere og kultur- og foreningsliv. Partene stiller krav til hverandre i utviklingen og kommunen er en aktiv samarbeidspartner.

Illustrasjon 4: Aktiviteter store deler av døgnet ved ulike funksjoner på bakkenivå. Illustrasjon: Norconsult



Bilde 2: Tapperiet, Køge kommune. Kombinert ungdomshus, musikkhus og nabolagskafe. Foto: RealDania

Strategisk mål 4: Delings- og samarbeidskulturen på Høn bidrar til lavutslippssamfunnet

På Høn deles kunnskap om bærekraftig forbruk. Det er fleksibilitet i de fysiske løsningene ved nybygg, gjenbruk, og det tilrettelegges for flerbruk. Vi samarbeider om driften av området til det beste for innbyggerne. På Høn er det løsninger som tilrettelegger for lavutslippssamfunnet gjennom sambruk, deling, og bruk av fellesarealer og bygninger. Vi når målene gjennom økonomisk bærekraftige løsninger

2.4 FNs bærekraftsmål

I kommuneplanens samfunnsdel fremkommer det at FNs bærekraftsmål ligger til grunn i utviklingen av kommunens overordnede planer. Asker kommune har gjennom politiske prosesser valgt å løfte frem seks prioriterte mål for videreutviklingen av Askersamfunnet med basis i bærekraftmålene: God helse, God utdanning, Innovasjon og infrastruktur, Bærekraftige byer og samfunn, Stoppe klimaendringene og Samarbeid for å nå målene. Disse målene vil være sentrale satsingsområder for kommunen. I tillegg er flere av de andre bærekraftmålene delvis innarbeidet som en del av disse seks satsingsområdene. Satsingsområdene er også omtalt i utbyggingsavtalen for Høn – Landås.

Askers seks utvalgte bærekraftsmål



Figur 1: Oversikt over Asker kommunes seks utvalgte bærekraftsmål. Kilde. Kommuneplan for Asker kommune 2020-2032. Samfunnsdelen.

2.5 Forpliktelser som ligger til grunn fra inngått utbyggingsavtale

Det ble inngått utbyggingsavtale for Høn – Landås i 2018. I avtalen er det stort fokus på kostnadsfordeling mellom partene. Kommunen eier omtrent en tredjedel av utbyggingsarealene i planområdet og bidrar med å dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til felles infrastruktur og grunnnerv. Videre har partene blitt enige om klausuler knyttet til klima, miljø og energiforsyning, kvalitet på uteområdene og opsjoner for å ivareta boligsosiale forhold. Utbyggingsavtalen har forpliktende bestemmelser som omfatter hele planområdet. Partene som har inngått utbyggingsavtale med kommunen er Selvaag Bolig AS og sameiet Høn gård.

Foruten beskrivelse av gjennomføringsmodell og fordeling av kostnader omhandler utbyggingsavtalen følgende forhold som er relevante for parallelloppdraget.

Oppfølging av miljø- og kvalitetsprogram

Utbyggerne er forpliktet til å følge *overordnet miljø- og kvalitetsprogram for Høn-Landås*. Det innebærer at kvalitetene og løsningene som fremgår i programmet er forpliktende for partene. Samtidig er det rom for alternative løsninger som er av tilsvarende kvalitet. Utbyggerne skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan (MOP) for sitt område og har ansvar for at denne etterleveres av deres kontraktspartnere.

Avtalebestemmelser for å ivareta miljø og klima

Videre har alle utbyggerne forpliktet seg til å opparbeide og bekoste ulike tiltak som vil gi miljømessige gevinster både i og utenfor planområdet. Dette gjelder innenfor disse punktene:

- Bilpoolordninger med 2 bilpoolparkeringsplasser pr. 100 boliger i planområdet
- Grønn mobilitet ved seksjonering av garasjeanleggene for å sikre størst mulig grad av fleksibilitet i bruken av parkeringsplassene. De som ikke har behov for parkeringsplass, kan selge denne internt i eget sameie/borettslag.
- Fossilfrie energikilder og – systemer søkes og tas i bruk. Undersøkelser viser at det kan ligge til rette for bruk av klimavennlig energiforsyning basert på varmepumpe og GEO-brønner.
- Forbildeprosjekt miljø ligger som et krav i utbyggingsavtalen. Her skal det legges spesielt fokus på bærekraftig materialbruk, energibesparelser, fornybare energikilder og grønn mobilitet
- Fossilfri anleggsplass så langt det er mulig for å bidra til reduksjon av klimagasser og omstilling til lavutslippssamfunnet innenfor forsvarlige økonomiske rammer.
- Miljøprosjekt stedsegne arter og vegetasjon skal etableres før og underveis i utbyggingen av Høn. Samtlige prosjekter skal ha fokus på biomangfold og innebærer ivaretagelse av eksisterende vegetasjon og sammenhengende grøntstruktur. Det skal også sikres et naturlig vegetasjonsbelte langs bekker i området, oppnås massebalanse, benytte stedsegne vegetasjon og ta spesielle hensyn til definerte arter.
- Det skal etableres sykkelparkeringsplasser med takoverbygg på strategiske steder der det forventes stor grad av ferdsel. Felt H3 og/eller H4 er nevnt som aktuelle steder for plassering av overbyggene.

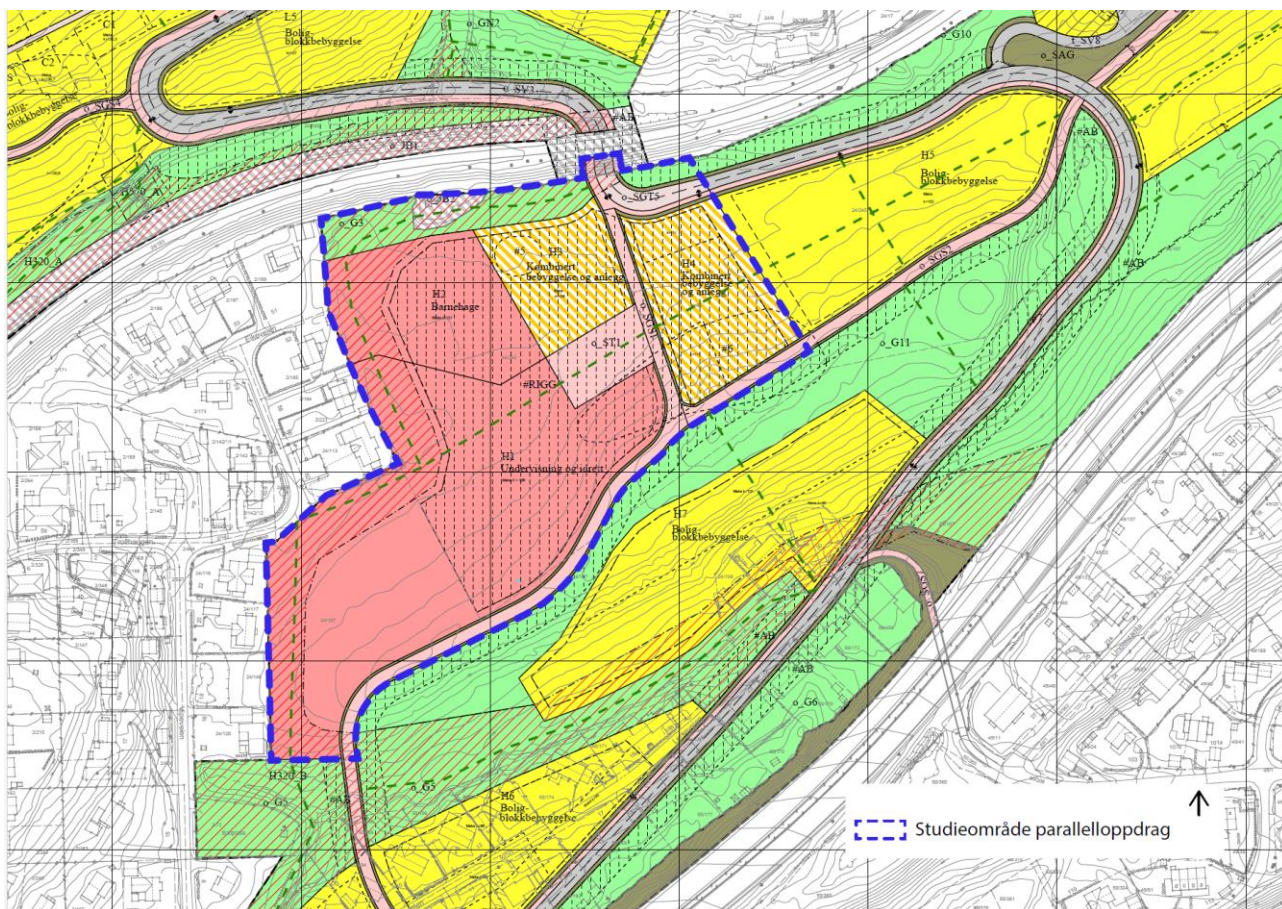
Se for øvrig vedlegg for nærmere informasjon om utbyggingsavtalen.

2.6 Avgrensning av planområdet og føringer fra gjeldende områderegeringsplan

Området Høn – Landås grenser til Asker sentrum mot vest, Høn stasjon i øst, i nord avgrenses området av Hønsveien og syd mot E18. Parallellkonkurransen skal kun handle om områder tilknyttet vestre del av Høn, dvs. feltene H1, H2, H3 og H4. Konkurransen bør også se nærmere på forbindelseslinjer til det tilliggende boligfeltet H5.

Kjerneområdene er eksisterende landbruksarealer. Høn har gangavstand til det rike handels og servicetilbudet i Asker sentrum. Området ligger nær 2 sentrale kollektivknutepunkt, Høn og Asker stasjoner. Mot vest er det etablerte boligområder som danner naturlige avgrensninger mot området.

Det overordnede plangrepet er å styrke de blå-grønne strukturene som finnes innenfor planområdet. Det skal tas spesielt hensyn til randsonen i øst og vest og åkerlandskapet. Det legges opp til høy tetthet og urbane strukturer i tråd med regionale føringer om tettere byutvikling i sentrumsområdene. Videre skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende boligområder. Arealformålene er skole, barnehage, torg, flerbrukshall og nærserter med boliger og forretning. Asker kommune ønsker at disse funksjonene oppleves som en integrert del av det nye området med inkluderende arkitektur og gode forbindelseslinjer. Nærserteret skal være den foretrukne møteplassen i nabolaget.



Kart 2: Kart med avgrensning av området og anvisning av delområdene. Kilde: Asker kommune, Områdeplan for Høn – Landås, sluttbehandling.

2.7 Prosjektbeskrivelse formålsbygg, nærserter, torg og flerbrukshall

2.7.1 Felles

Området omfatter en blanding av funksjoner, der de ulike funksjonene sammen skal gi en helhetlig opplevelse som underbygger visjonen og de strategiske målene. Det er imidlertid ulike behov og rammer for utforming av de enkelte funksjonene. Samtidig som området skal oppleves helhetlig ved ferdigstillelse, så er det essensielt at prosjektene lar seg gjennomføre uavhengig av hverandre. Særlig gjelder dette de kommersielle delene av prosjektet på H3 og H4, da disse feltene vil selges på et senere tidspunkt og ha en annen byggherreorganisasjon.

2.7.2 Formålsbygg

Den overordnede målsettingen er at formålsbyggene i Asker kommune skal være fremtidsrettede bygg som gir optimale forutsetninger for god drift- og tjenesteutøvelse, ivaretar FNs bærekraftsmål, samt dekker de definerte behovene til Askers befolkning i dag og i fremtiden.

For barnehager foreligger det et politisk vedtatt rom- og funksjonsprogram som gir føringer for utforming av barnehagen. For parallelloppdraget skal det legges til grunn en barnehage med 8 avdelinger, som overholder de overordnede arealtallene i standardprogrammet. Det er oppgitt nettoareal for en 8- avdelings barnehage på side 19 i programmet, samt et minste lekeareal ute som skal overholdes. Videre er det i programmet gitt føringer og anbefalinger for utforming av barnehagen for å sikre et funksjonelt bygg. De kvalitative føringene i programmet må sees opp mot tomtens muligheter og begrensninger (bl.a. lys, støy og grunnforhold), samt de overordnede målsettingene i prosjektet.

For barneskoler er det et rom- og funksjonsprogram under utarbeidelse, som ikke er politisk vedtatt. Dette programmet skal legges til grunn som en veiledning, og det totale nettoarealet for skolen skal overholdes i oppdraget. Det skal videre søkes å oppnå en hensiktsmessig brutto/netto faktor som underbygger strategiske målene, med et bygg som kan realiseres innenfor økonomisk bærekraftige rammer. For parallelloppdraget legges til grunn en 4-parallell barneskole, det er oppgitt overordnede arealtall som skal overholdes i programmet. For barneskoler er det ikke et lovfestet krav til uteoppholdsareal, men 18 m² skal i oppdraget anses som et minimum av hva som er ønskelig.¹ Dersom dette ikke lar seg realisere på grunn av øvrige krav til funksjoner som skal inn i området, så skal mangel på uteareal for skolen synliggjøres og beskrives i analysene. Det skal søkes gode løsninger for å øke det tilgjengelige uteoppholdsarealet for elevene ved skolen, for eksempel kan dette gjøres gjennom sambruk med de øvrige funksjonene.

Flerbrukshallen skal dekke flere behov, det skal både gi rom for å gjennomføre skolens undervisningsopplegg i kroppsøvningsfaget, samtidig skal hallen være tilrettelagt for bruk av idrettslag, nærområdet og frivilligheten for øvrig utenom skoletiden. Det er behov for en hall med fri gulvflate på 25x45 m² og takhøyde på 7 meter i tråd med standardprogrammet for skoleanlegg og spillemiddelordningen. Dersom det oppdages avvik mellom spillemiddelordningen og standardprogrammet så skal spillemiddelordningen gå foran. Fra skolebygget skal det være skofri tilgang til flerbrukshallen slik at skolen får effektiv gjennomføring av kroppsøvningsfaget, samtidig skal hallen kunne brukes adskilt på kveldstid og i helger.

2.7.3 Nærssenter og boliger

Felt H3 og H4 avsatt til kombinert formål er viktig for å skape liv på torget og grobunn for kommersielle aktiviteter. Næringsarealet i første etasje skal henvende seg til torget og underbygge ønsket om interaksjon mellom mennesker. På felt H4 skal det tilrettelegges for etablering av en dagligvareforretning. Elementer som gjesteparkering, sykkelparkering, avfallspunkter, innkjøring til p-kjeller og entrétrapper integreres på en naturlig måte i utformingen. For øvrig skal utformingen forholde seg til områdereguleringens bestemmelser når det kommer til blant annet utnyttelse for bolig / næring og høyder.

¹ NMBU rapport "Uteområder i barnehager og skoler" av Thorén, Norbø, Nordh, Ottesen. 2019. Side 11. "I bysentrum / tett bebyggelse anbefales det at arealet kan reduseres til 18 m² pr elev..." Dette gir 14 mål uteareal for Høn skole. For ordens skyld er den generelle anbefalingen 30m² per elev for de første 499 elevene, deretter 15m² per elev. For Høn ville det gitt behov for ca 19 mål uteareal.

For å sikre fleksibilitet i bygningsmassen etableres 4,5 meter himlingshøyde i sentrumsbebyggelsens 1. etasje.

2.7.4 Torg

Torget har til hensikt å fungere som et felles møtepunkt og gjennom dette knytte sammen feltene på Høn-Landås og skape grobunn for «Grønne, frodige, folkelige Høn». Torget har en klar orientering mot vest, og en naturlig inndeling for å skape gode møtepunkter for interaksjon mellom mennesker. Torget skal ha en identitetsskapende utforming som underbygger de strategiske målene. Det skal utformes med tanke på mange mennesker, ulike brukergrupper, funksjonsnivå / universell utforming og aktiviteter. Torget skal tilrettelegges for rasjonell drift og vedlikehold, for å sikre økonomisk bærekraft og opprettholdt kvalitet over tid. Beplantningen skal fortrinnsvis være stedegne arter med lavt skjøtselsbehov, det skal være gjennomtenkt design og solide løsninger som gir reduserte kostnader i et livsløpsperspektiv.

2.7.5 Sammenhengen mellom uteområdene

For prosjektet er sammenhengen mellom uteområdene og mulighetene for flerbruk av uteområder en viktig forutsetning. Etter ferdigstilling vil det etter all sannsynlighet være ulike grunneiere og ulike driftsorganisasjoner som skjøtter området. For å sikre en helhetlig opplevelse av området over tid så er det viktig at det er en tydelig identitet som sees på tvers av uteområdene, samtidig som det må tilrettelegges for hensiktsmessig drift og vedlikehold. Uteområdene bør innby til flerbruk og sambruk, slik at flere kan få glede av de samme arealene. Parallelloppdraget må derfor undersøke følgende problemstillinger:

- Flerbruk av utearealer for barneskolen og delvis for barnehagen.
- Størrelsen på foreslåtte idrettsflater og sammenhengen med tiliggende uteområder. Hvordan vil dette forholde seg til prosjektmålene om å legge til rette for bruk av arealer for flere interessegrupper.
- Hvordan kan tilgrensende arealer til skole evt. barnehage kompensere for en arealknapphet i uteområder.
- Feltoverskridende (dvs. på tvers av H1, H2, H3, H4 og H5) grøntstrukturer og overvannsløsninger
- Kan takflater utnyttes? Kvaliteten av slike områder må vurderes ift. bl.a. sikkerhet og støynivå.

2.7.6 Idrettsflater (fotballbaner)

I mulighetsstudien som ligger til grunn for områderegeringsplanen er det lagt til grunn 2 stykker ballbaner (7-baner). For kommunen er det viktig at idrettsflatene ikke preger områdene for mye, men arealet avsatt til fotballbaner optimaliseres og tilpasses til formålsbyggenes behov og størrelse. Vi legger derfor til grunn at det legges til rette for to 7-er-baner og en ballbinge som et arbeidsutgangspunkt, i sammenheng med barneskolens størrelse, 4-parallell. På idrettsflatene for øvrig tilrettelegges for en kombinasjon av natur og ulike aktiviteter på tvers av ulike generasjoner.

2.8 Særoppdrag for måloppnåelse

Asker kommune ønsker at arkitektene utfører hvert sitt særoppdrag (fokustema) i sin besvarelse av parallelloppdraget. Særoppdraget utdeles og avklares med hvert arkitektkontor. De ulike temaene skal

svares særskilt ut og vektlegges i besvarelsen gjennom beskrivelse og begrunnelser, fysisk programmering og strategi / identiteten til besvarelsen.

- **Sambruk av arealer, delingskultur og arealeffektivitet** – notat / analyse av sambruksarealer og delingsløsninger for å bidra til lavutslippssamfunnet samt bærekraftig økonomi.
 - Oppdragsgiver ønsker ideer og kunnskap om potensielle synergier ved samlokalisering av funksjonene i området som kan bidra til lavutslippssamfunnet og prosjektets øvrige strategiske mål. Dette kan for eksempel være sambruk av parkerings- og logistikkarealer, uteområder, sambruk av skolens funksjoner eller lignende.
- **Interaksjon mellom mennesker** (inkludert mobilitet) – bygulvsplan
 - Samhandling, samfunn og sosiale møteplasser er gjennomgående i prosjektets strategiske målsettinger. Dette er basert på ønsker fra prosjektets interessenter og kommunens overordnede mål og rammer. Interaksjon mellom mennesker motvirker ensomhet og tilrettelegger for god folkehelse. Oppdragsgiver ønsker å teste hvordan et økt fokus på interaksjon mellom mennesker vil påvirke den fysiske utformingen av området.
- **Naturmangfold og overvann** – landskapsplan
 - Natur og overvann skal oppleves som en integrert del av prosjektet, der det tilrettelegges for å bevare stedegne arter og vegetasjon. Dette skal være identitetsskapende og underbygge visjonen om «Grønne, frodige, folkelige Høn». Man skal i størst mulig grad ivareta eksisterende vegetasjon og sammenhengende grønnstruktur, og sikre et naturlig vegetasjonsbelte langs bekken. Oppdragsgiver ønsker et oppdrag med økt fokus på blågrønne strukturer, for å teste hvordan dette fysisk vil påvirke prosjektet.

3 Gjennomføring av parallelloppdraget

3.1 Fremdrift

Foreløpig fremdriftsplan:

Invitasjon til parallelloppdrag	Februar 2024
Oppstartsmøte	Feb. / mars 2024
Midveismøte	April 2024
Innlevering og presentasjon	Mai 2024

3.2 Kontraktsforhold og rettigheter / Vurdering av konkurranseform

Kommunen har gjennomført en juridisk vurdering av reglene i anskaffelsesloven og forskrift for plan- og designkonkurranser med verdi over NOK 100 000 ekskl. MVA, jf. anskaffelsesloven § 2. Basert på anskaffelsesreglene kan kommunen gjennomføre en konkurranse dersom da konkurransen totalt sett ligger under 1,3 MNOK ekskl. MVA. Unntaksbestemmelsene fra kunngjøring benyttes når parallelloppdraget er under den nasjonale grenseverdien, eller er innenfor denne grenseverdien (under 1,3 MNOK jf. over) og kommunen inngår i henhold til anskaffelsesforskriften § 8-17:

- a) Tjenestekontrakt med vinneren eller en av vinnerne av en plan- og designkonkurranse, forutsatt at alle vinnerne av plan- og designkonkurransen blir invitert til å gi tilbud.
- b) kontrakter om særlige tjenester som overstiger EØS-terskelverdiene, når vilkårene i § 13-3 eller § 13-4 er oppfylt.

Unntaksreglene i pkt. b) ansees ikke som aktuelle i dette tilfellet. Jf. [Forskrift om offentlige anskaffelser \(anskaffelsesforskriften\) - Kapittel 13. Valg av anskaffelsesprosedyre - Lovdata](#) (gjelder både vilkår for bruk av en konkurranse med forhandling uten forutgående kunngjøring og vilkår for anskaffelser uten konkurranse.)

Basert på anskaffelsesreglene skal konkurransen kunngjøres offentlig med eller uten prekvalifisering. Kommunen kan derfor unnlate å kunngjøre konkurransen dersom anskaffelsen totalt sett ligger under den nasjonale grenseverdien på lik eller under kr 1,3 MNOK ekskl. MVA. Da kan en direkte henvendelse til eksempelvis 3-4 kontorer gjennomføres. Frivilling kunngjøring kan likevel gjennomføres.

Asker kommune vil eie rettighetene til alt innsendt materiale. I parallelloppdraget kåres det ikke en vinner, men deltakende team vil på lik linje med andre tilbydere kunne gi tilbud på etterfølgende prosjektering som vil lyses ut i etterkant av det gjennomførte parallelloppdraget.

3.3 Honorar og vilkår

Asker kommune vil honorere teamene med NOK 400 000,- eks. MVA til de innsendte forslagene som oppfyller kriteriene som fremgår av dette premissdokumentet.

3.4 Evalueringskriterier

På basis av innsendte forslag til parallelloppdraget vil kommunen etablere en evalueringsgruppe som vurderer de innsendte forslagene. Basert på gruppens vurderinger og diskusjoner vil det skrives en oppsummeringsrapport som beskriver styrkene og svakhetene ved de forslagene som har kommet inn. Gruppen vil se på overordnet programmering, sammenhengen og utforming av funksjonsbyggene, utforming av uteopphold, arealeffektivitet, foreslåtte sambruksløsninger, arkitektur, den totale identiteten i forslagene, bærekraftsløsninger, miljø og løsninger for mobilitet mv.

3.5 Krav til det innleverte materialet / Leveringskriterier

Det bes om at arkitektteamene legger følgende til grunn ved innleveringen av sine forslag til parallelloppdraget:

1. Systemdiagram / analyser for dagens og fremtidig situasjon, samt mobilitet, fremtidige byrom og grønstruktur.
2. Beskrivelse av foreslått programmering med begrunnelser, avhengigheter, styrker og svakheter, forslag til strategi og utbyggingsrekkefølge.
3. Overordnet beskrivelse av formålsbyggene
4. Planskisse / Situasjonsplan for hele studieområde med tilhørende uteområder - målestokk 1:2500.
5. Prinsipielle (overordnede romprogram)
6. Snitt som viser ny bebyggelse med omkringliggende terreng – målestokk 1:1000.
7. Arealoversikt (BTA / BRA / MUA, over / under bakken)
8. Enkel 3D-modell som viser foreslåtte bygningsvolumer (IFC-format)
9. 3 stk. 3D-illustrasjoner
10. Solstudier som viser sol- og skyggeforhold (vårjevndøgn / midsommer / høstjevndøgn)
11. Digital leveranse på A3, der situasjonsplan / utomhusplan og illustrasjoner også leveres som separate filer i PDF / JPEG.

Materialet og illustrasjoner med tilhørende beskrivelse skal leveres som PDF (booklet i liggende A3). Illustrasjoner skal leveres i jpg-format med høy oppløsning. Vi oppfordrer deltakerne til å fokusere på hvorfor løsningene er valgt og hvordan løsningene kan bidra til å oppfylle prosjektets ambisjoner og mål. Arealoppstilling skal leveres som en egen Excel-fil.

Forslagene må svare ut krav til støy, dagslysforhold, MUA / uteopphold, grunnforhold og andre premisser som fremgår av det samlede grunnlaget med vedlegg.

3.6 Kontaktpersoner Asker kommune

Kontaktperson for dette parallelloppdraget er prosjektleder Christian Riege Støer, telefon 98 406 149, e-post: christian.riege.stoer@asker.kommune.no.

4 Vedlegg

1. Områderegeringsplan for Høn – Landås, 13.11.2018.
2. Plankart, 13.11.2018.
3. Planbestemmelser, 13.11.2018.
4. Kommunestyrets behandling, utvalgssak 124/18.
5. Miljø- og kvalitetsprogram for Høn – Landås
6. Mulighetsstudie for Høn-Landås, 2016/2017.
7. Notat overvann, 24.01.2018.
8. Overordnet miljø- og kvalitetsprogram, 16.02.2018.
9. Støyfaglig utredning, Brekke & Strand, 04.07.2017.
10. Trafikkanalyse, Asplan Viak, 03.02.2017.
11. Kommuneplanens arealdel med planbeskrivelse og planbestemmelser, 13.06.2023
12. Temaplan eiendom, Rom for livet, Asker kommune, 2023-2035.
13. Temaplan for naturmangfold, Asker kommune, 2023-2035.
14. Temaplan, Handling mot klimaendringene, 2021-2033.
15. Visjon og strategiske mål for utvikling av Høn, Norconsult 2023/24.
16. Rom og funksjonsprogram (skole- og barnehage), Asker kommune.
17. Inngåtte utbyggingsavtaler



Saksframlegg

Arkivsak
23/22336-1

Saksbehandler
Anja Østerli

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
27.02.2024

Omigjen - alternativer for videre drift

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Rapporten «Evaluering av nåsituasjon og anbefaling av fremtidig drift av Omigjen ombrukssenter» tas til orientering.
2. Pilotperioden for Omigjen utvides ut 2026, forutsatt enighet om reforhandlet leieavtale med Slemmestad Eiendom AS. Allerede vedtatt bevilgning for sirkulære midler kan disponeres til finansieringen for årene 2025 og 2026.
3. Om ikke reforhandling om leieavtalen lykkes, legges Omigjen ned etter endt pilotperiode.
4. Kommunedirektøren bes gå videre med en driftsløsning der kommunen drifter og utvikler Omigjen, med rom for private aktører som supplement.

1. Sammendrag

Norske husholdninger har økt forbruket kraftig de siste tiårene. Alt forbruk fører til indirekte klimagassutslipp, og «bærekraftig forbruk» er derfor vedtatt som et av innsatsområdene i temaplanen *Handling mot klimaendringene*. Overgangen til sirkulærøkonomi krever innovative løsninger og kommunen er en viktig samfunnsaktør i denne utviklingen. Det å gi en større andel produkter lengre levetid gjennom å alminneliggjøre bruktkjøp er en viktig brikke i en sirkulær økonomi. Asker kommune har tatt en lederrolle ved å teste ut fremtidens bærekraftige handelstilbud med Omigjen ombrukssenter i Slemmestad.

Omigjen åpnet i november 2022 som et 2-årige pilotprosjekt, og veien videre etter pilotperioden må besluttes.

Det er gjennomført en ekstern evaluering av Omigjens første driftsår med anbefalinger for veien videre, vedlegg 1. Evalueringen viser at hovedutfordringen til Omigjen i dag er lav lønnsomhet for butikkene på senteret, samt et umodent marked innen bruksalg som gjør det krevende å finne private aktører som er villig til å etablere seg. Samtidig tilsier bransjeefaring at en pilotperiode på et drøyt år er for kortvarig med tanke på å etablere et nytt handelssted. På bakgrunn av rapporten anbefaler kommunedirektøren å utvide pilotperioden ut 2026 og å gå over til en driftsmodell der kommunen drifter og utvikler ombrukssenteret. Det er viktig at Omigjen jobber målrettet for å sikre en bærekraftig økonomisk drift slik at private aktører kan se det attraktivt å etablere seg, eller ta over driften av Omigjen på sikt.

2. Bakgrunn for saken

Siden 1990 har nordmenn doblet forbruket sitt av varer og tjenester. Forbruket fører til store utslipp av klimagasser fra produksjon og transport av varer, utslipp av miljøgifter og mikroplast i tillegg til forbruk av naturressurser, vann og energi. På gjenvinningsstasjonene ser vi at enorme mengder varer som fortsatt er fullt brukbare blir kastet hver dag. For å sikre fremtidige generasjoner de samme muligheter som vi har, må samfunnet over fra en bruk og kast mentalitet til en sirkulær økonomi der reparasjon, deling og ombruk står høyest på agendaen.

Asker kommune har i flere år jobbet med ombruk og sirkulærøkonomi og har i dag flere tilbud, innen blant annet bruksalg, redesign og deling. NAV har i flere år drevet salg av ombruksvarer på Jørgensløkka og i Sætre, med arbeidstrening som hovedformål. Kirkens feltarbeid driver bruktbuikk i Asker sentrum og flere private aktører har etablert seg med ulike forretningsmodeller og innenfor ulike nisjer, hovedsakelig innen salg av brukte klær. Disse tilbudene er imidlertid hverken nok til å få omsatt alle de ombrukbare gjenstandene som blir levert på kommunens gjenvinningsstasjon, eller til å nå ut til et bredere publikum. Det ble derfor vinteren 2021 utarbeidet en mulighetsstudie for etablering av et ombrukssenter i kommunen. Anbefalingene fra mulighetsstudien ble politisk behandlet i utvalg for samfunnstjenester i møte 29.04.2021 sak 23/21 og det ble senere orientert om framdriften i flere utvalgsmøter.

Det ble i utvalg for samfunnstjenester vedtatt at kommunen skulle pilotere et ombrukskonsept i en begrenset tidsperiode på et eksisterende kjøpesenter eller handelssentrum. Kommunen satte dermed i gang med et toårlig prøveprosjekt, som skulle gå fram til og med 2024.

Det er nå blitt gjennomført en evaluering av Omigjen sitt første driftsår, noe som har resultert i en rapport (vedlegg 1) med en anbefaling for hvordan Omigjen kan driftes

fremover og hvilke endringer som bør vurderes. Det må også tas stilling til om Omigjen skal videreføres etter endt pilotperiode.

3. Saksopplysninger

Ombrukssenteret Omigjen ble åpnet høsten 2022, og kommunen leier ca. 1500 m² fra Slemmestad Handelssenter AS. Målet er å skape et handelstilbud som gjør bærekraftige forbruksalternativer lett tilgjengelig og attraktivt for de fleste askerbøringer. Gode åpningstider er derfor et sentralt aspekt. Senteret skulle driftes i tett samarbeid med næringslivet og bidra til at det ble mer attraktivt og lønnsomt å satse på bærekraftig varehandel for lokalt næringsliv i Asker.

Tanken var blant annet at man ved å samlokalisere flere aktører kunne oppnå stordriftsfordeler innen logistikk og organisering. Forretningsplan ble utarbeidet av Bjørn Langvik AS, og konseptet var i hovedsak at kommunen skulle fremleie arealer til ulike private bedrifter innen bruksalg. Bedriftene kunne, om de ønsket det, også motta brukte varer fra gjenvinningsstasjonene. Ved oppstart etablerte seks private aktører seg med butikker på Omigjen, etter seks måneders drift trakk tre av aktørene seg. Til tross for svært mange forsøk, har det ikke lyktes å finne private aktører som har interesse i å leie arealer i senteret. Dette førte til at kommunen selv overtok og står for salg av brukte varer fra gjenvinningsstasjonene samt kafedrift.

Omigjen i dag:

- Arealer leies ut til UFF, Barneskatter og Sisters in Business. I øvrig areal er det kommunen som står for butikkdrift og drift av kafe.
- Det selges utelukkende brukte varer, både ombruksvarer fra Yggeset og Follestad gjenvinningsstasjoner, varer levert direkte til senteret eller til den enkelte butikk.
- Butikkene på senteret spesialiserer seg på barneklær og -leker, møbler, interiør, klær, tekstil, sport- og fritidsutstyr og dyreutstyr.
- Det tilbys reparasjon av klær og tekstiler.
- Det er satt av et område til pop-up hvor private kan leie areal og teste nye konsepter eller butikkdrift.
- Omigjen leier inn Solbrå arbeidssenter til mottak, sortering og rengjøring av varer.
- Butikkene har også jevnlig kandidater som er på ulike arbeidstrening- og inkluderingstiltak via NAV.

I første driftsår omsatte Omigjen 52,8 tonn varer (avfall) gjennom salg på senterets butikker. Senteret hadde 73 000 kunder og 6,68 millioner i netto omsetning. 198 tonn CO₂e ble unngått ved at varer fikk nye eiere. Omigjen har bidratt til at Asker kommune ses på som en av kommunene som er lengst framme på bærekraft og sirkulær økonomi. Mange kommuner og interkommunale selskapet har latt seg inspirere av Asker og flere ombrukssentre er åpnet eller er under planlegging etter inspirasjon fra Omigjen.

I forbindelse med etableringen av Omigjen ble det også etablert et nytt bemannet ombruksmottak på Yggeset for å teste om bemannet mottak og økt samarbeid med næringsaktører ville gi økt ombruk. Totalt har Omigjen og gjenvinningsstasjonene økt ombruket i kommunen med 106 tonn på ett driftsår. I tillegg til at varer fra gjenvinningsstasjonene leveres til Omigjen og NAVs butikker på Jørgensløkka og Sætre er det lagt til rette for økt samarbeidet med flere private aktører som kan hente ombruksvarer direkte fra gjenvinningsstasjonen.

Det har likevel vært enkelte utfordringer med driften av ombrukskjøpesenteret. Erfaringer fra driftsperioden viser at det er svært krevende å tiltrekke seg private aktører som ønsker å etablere seg på senteret og butikkene opplever at det foreløpig er vanskelig å få nok salgsinntekter til å dekke driftskostnadene. Kostnader knyttet til leie av lokaler og drift av butikken (personal) har vært de største utgiftspostene, og Omigjen har i første driftsåret gått med et underskudd. I 2023 var de totale utgifter for Asker kommune på 8 MNOK, mens salgs- og leieinntekter var på 3,3 MNOK. Differansen på 4,7 MNOK er i hovedsak dekket av Asker kommune, mens 250 000 NOK er dekket via tilskuddsordninger fra Miljødirektoratet (kommunikasjonsstilling).

Frem til november 2024 har kommunen budsjettet med 8,5 MNOK i utgifter og inntekter på 5,5 MNOK. Budsjettet underskudd i andre driftsår av pilotperioden på 3 MNOK dekkes gjennom budsjettavsetning til "Sirkulære prosjekter" (1,4 MNOK) og selvkost (1,6 MNOK). Dersom det besluttes en utvidelse av pilotperioden vil dette medføre budsjettendringer, og det planlegges for at et eventuelt ytterligere underskudd for 2024 dekkes inn av selvkostmidler som følge av at det har vært et utviklingsprosjekt. Imidlertid kan ikke en permanent drift av senteret dekkes av selvkostmidler i henhold til veileder for selvkost fra Miljødirektoratet: *Kostnader knyttet til drift av større ombruksbutikker og lignende anses ikke som kostnader forbundet med avfallssektorene og skal ikke dekkes.*

Det er regnet på forskjellige scenarier for omsetning og inntjening for årene 2025 og fremover. Scenariene legger til grunn ulik vekst i antall besøkende og omsetning, innenfor rammen av det som erfaringsmessig kan forventes for en nyetablert detaljhandel. Basert på disse scenariene er det grunn til å tro at driftsstøtte kan trappes ned i løpet av 2025 og 2026. Det er imidlertid stor usikkerhet knyttet til anslagene. Det mest pessimistiske anslaget tilsier at det i 2025 kan være et underskudd på omtrent 2,5 MNOK som må dekkes inn av kommunens budsjett i tillegg til sirkulære midler og selvkost. Det mest optimistiske scenariet tilsier at vi fra 2026 kan gå i balanse uten bruk av kommunal finansiering. Trolig vil resultatet for drift av senteret ligge et sted mellom disse ytterpunktene. Driften vil dermed kunne dekkes av allerede vedtatte budsjettmidler, avsatt til sirkulære tiltak.

Asker kommune leier som nevnt arealer til Omigjen fra Slemmestad Handelspark AS. Med bakgrunn i pilotprosjektets opprinnelige varighet, var leieavtalen satt til 2 + 10 år. Dagens leieavtale har en 6 mnd. frist for oppsigelse, som er bakgrunnen for at

evaluering og politisk beslutning om utvidelse av pilotperioden Omigjen kommer opp nå. Kommunen er i forhandlinger om endringer/tillegg i leieavtale som muliggjør fratreden etter en utvidet pilotperiode. Dette vil være en forutsetning for å utvide pilotperioden. Per i dag virker det sannsynlig å få til en enighet om en ny og balansert leieavtale.

4. Kommunedirektørens vurdering

Til tross for utfordringene skissert over vurderer kommunedirektøren at det ikke er ønskelig å avvikle Omigjen etter opprinnelig planlagt pilotperiode. Dette begrunnes med:

- Erfaring fra detaljhandel viser at det tar to- tre år før man ser om en butikk har potensialet for å bli økonomisk lønnsom. Kunder følger sine vanlige handlemønstre og det tar tid å endre vanene til folk. Det vanlige er å evaluere en butikketablering etter 2 år. Da bør man ha tilstrekkelig data til å si om noe fungerer eller ikke, når det gjelder konsept og plassering.
- Omigjen har i første driftsår oppnådd gevinster innenfor avfallsreduksjon, klimagassreduksjon og sosial bærekraft, og tilegnet seg verdifull erfaring innenfor sirkulære forretningsmodeller.
- Fremover kommer det strengere krav til kommuner og private aktører knyttet til avfall, som Omigjen vil bidra til å innfri for Asker. Blant annet skal alle kommuner ha systemer for utsortering av tekstilavfall. Regjeringen har også sendt på høring et forslag til direktiv om rett til reparasjon.
- Asker er med i forskningsprosjektet CARE, som er fullfinansiert gjennom EUs forsknings- og innovasjonsprosjekt Horizon Europe og startet opp i januar 2024. Prosjektet er knyttet til temaene ombruk av tekstiler og matsvinn. Omigjen eigner seg godt som arena for deler av denne gjennomføringen og ansatte ved ombrukskjøpesenteret skal bidra i planlegging og gjennomføring av aktiviteter og arrangementer.
- En avvikling av Omigjen vil medføre at kommunen må etablere andre løsninger for å unngå kast av alle brukbare varer som kommer inn på gjenvinningsstasjonene, og andre løsninger for kommunikasjon.

Ved en videreføring av pilotperioden er det viktig å løse dagens utfordringer og sikre en bærekraftig økonomisk drift av Omigjen. I evalueringsrapporten ble fire driftsløsninger vurdert:

1. Kommunen eier, styrer og drifter, med rom for private aktører som supplement

Dette alternativet vil innebære at Asker kommune vil bære den økonomiske risikoen alene. Dette er likevel den driftsløsningen kommunedirektøren anbefaler å gå videre med. Her får kommunen mulighet til å bygge videre på erfaringene gjort så langt og en økt mulighet til å teste ut ideer.

Kommunen kan fortsette satsningen på sosial bærekraft og kommunens omdømme som foregangskommune innen sirkulær økonomi svekkes ikke.

2. Kommunen eier, og private aktører drifter butikkene

Dette er opprinnelig konsept, der kommunen leier lokalene og framleier til private butikker. Gjennom første driftsår viste det seg at markedet ikke er klart og det har vært utfordrende å få med seg private aktører.

3. Kommunen eier og setter ned et kommunalt foretak som drifter

Dette anses ikke som et godt alternativ, da oppretting og evt. avvikling av et KF krever mye administrativt arbeid og anses ikke som ressurseffektivt.

4. Privat næringsliv eier og drifter

Driften lyses ut til en privat aktør. Fordeler med dette er at aktørene vil få samme betingelser og vil kunne konkurrere på like vilkår som annen handel og at løsningen vil gi lavere økonomisk risiko for kommunen. Denne driftsløsningen er den langsiktige ambisjonen til kommunen, men første driftsår har vist at det er krevende å få med seg private aktører per dags dato. Ulemper med denne løsningen vil være at kommunen mister den sosiale bærekraften og muligheten for omdømmebygging.

I tillegg til løsningene over har kommunen vurdert muligheten for å gjøre Omigjen til lager med reparasjon, redesign og nettsalg. Ved nettsalg kan man potensielt nå flere personer, men det er en stor administrativ oppgave å legge ut varer for nettsalg, klargjøre og selge. Nettbutikker er avhengige av store varevolumer for å gå rundt, og i ombruksbransjen er det som oftest kun ett eksemplar av hver vare.

Miljømessig bærekraft

Omigjen svarer ut flere av strategiene under innsatsområdet «bærekraftig forbruk» fra temaplanen *Handling mot klimaendringene*. Senteret bygger også opp under arbeidet med målene fra satsingsområdet Handling mot klimaendringene i kommuneplanens samfunnsdel. Omigjen bidrar til å forlenge produkters levetid og redusere etterspørselen etter nye produkter. Dette reduserer forbruksbasert utslipp. I tillegg er Omigjen en arena for kunnskapsformidling mot næringsaktører, innbyggere og andre kommuner.

Sosial bærekraft

Solbrå arbeidssenter har tre ansatte i arbeidsinkludering med én arbeidsleder på Omigjen sitt varemottak hver dag, tilsvarende 5400 timer i første driftsår.

Fire ansatte har vært 3288 timer i arbeidstrening i ulike butikker ved senteret. To av disse har gått over til stillinger med lønnstilskudd fra NAV. Det er under vurdering å bruke Omigjen som treningsarena for flere NAV-brukere. NAV drifter og har i dag arbeidstrening også ved ombruksbutikkene på Sætre og på Jørgensløkka.

Sisters in Business (SiB) er én av aktørene på senteret. SiB gir arbeid til kvinner med innvandrerbakgrunn og et springbrett til økonomisk uavhengighet.

5. Konklusjon

Gjennom Omigjen setter kommunen ombruk, redesign og reparasjon på agendaen for innbyggere og næringsliv i Asker, men også i et nasjonalt perspektiv. Ved å teste ut mulige forretningsformer, varekategorier og arrangementer bidrar Omigjen med kunnskapsdeling til andre som ønsker å prøve ut sirkulære forretningsmodeller.

I ombrukssenterets første driftsår har kommunen testet ut og lært mye. Kommunedirektøren ser at to år er for kort tid til å se om konseptet er levedyktig. Det er derfor ønskelig å utvide prøveperioden ut 2026. Dette forutsetter imidlertid en reforhandlet leieavtale med flere utgangsmuligheter, noe som per i dag vurderes som realistisk å få til. Skulle partene imidlertid ikke komme i mål med en balansert reforhandlet avtale/tilleggsavtale, anbefales å avslutte prosjektet etter opprinnelig planlagt pilotperiode, dvs. november 2024.

Det har vært utfordrende å få med seg private aktører. Risikoen er høy, og lønnsomheten er foreløpig lav. Det er derfor nødvendig at kommunen går foran. Kommunedirektøren anbefaler derfor en videre driftsløsning der kommunen eier, styrer og drifter Omigjen, med rom for private aktører som supplement. Det bør samtidig jobbes med å hente ut potensialet i et økt samarbeid med bruktbutikkene som driftes av NAV.

Et eventuelt underskudd i driften vil dekkes inn av selvkostmidler og potten for sirkulæremidler. Kommunen bør jobbe for å sikre en bærekraftig økonomisk drift, slik at det vil bli mer attraktivt for private aktører å etablere seg på senteret. Kommunen bør ha som et langsiktig mål at private aktører skal overta driften av Omigjen.

Etablering av Omigjen har behov for en innkjørings- og modningsprosess før vi når målsettingene våre. Asker kommune har gode erfaringer med andre sirkulærprosjekter der målsettingene nås med god margin, og også overoppfylles. Møbelprosjektet er et godt eksempel på dette der det gjøres årlige store besparelser.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

20231207 Sluttrapport_evaluering av Omigjen



Saksprotokoll

Arivsak
23/22336

Saksbehandler
Kristine Iversby

Behandlet av
1 Formannskapet

Møtedato
27.02.2024

Saksnr.
29/24

Omigjen - alternativer for videre drift

Formannskapet har behandlet saken i møte 27.02.2024 sak 29/24

Behandling

Tonje Lavik Pederssen (FrP) fremmet følgende alternative forslag til innstillingens punkter 2, 3 og 4:

- 2. Kommunedirektøren bes gå videre med en driftsløsning der private aktører drifter etter evalueringsrapportens forslag til driftsløsning modell 4.*
- 3. Ved en enighet med Slemmestad Eiendom AS om leieavtale, benyttes allerede vedtatt bevilgning for sirkulære midler til finansiering av husleie for årene 2025 og 2026.*
- 4. Dersom det ikke lykkes med å finne private aktører som ønsker å drifte ombrukssentere, eller reforhandling om leieavtalen ikke lykkes, legges Omigjen ned.*

Lavik fremmet også følgende forslag til nytt punkt:

Kommunedirektøren legger frem en løypemelding for formannskapet for Omigjen i starten av 2025.

Ivar Granum (A) fremmet følgende alternative forslag til innstillingens punkt 3:

Hvis reforhandlinger med utleier om ny utleieperiode ikke lykkes, kommer kommunedirektøren tilbake til formannskapet med en vurdering av andre utleiemuligheter og kostnader før en eventuell nedleggelse av Omigjen.

Granum fremmet også følgende forslag til nytt punkt:

Markedsføring av Omigjen forsterkes innenfor rammen

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2 ble satt opp mot Pederssens alternative punkt 3. Pederssens forslag fikk 2 stemmer (FrP), og falt.

Innstillingens punkt 3 ble ikke tatt opp til votering.

Pederssens forslag til punkt 4 fikk 2 stemmer (FrP), og falt.

Granums alternative forslag til punkt 3 ble deretter enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 4 ble satt opp mot Pederssens alternative punkt 2. Pederssens forslag fikk 2 stemmer (FrP), og falt.

Pederssens forslag til nytt punkt ble enstemmig vedtatt.

Granums forslag til nytt punkt ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Rapporten «Evaluerings av nåsituasjon og anbefaling av fremtidig drift av Omigjen ombrukssenter» tas til orientering.
2. Pilotperioden for Omigjen utvides ut 2026, forutsatt enighet om reforhandlet leieavtale med Slemmestad Eiendom AS. Allerede vedtatt bevilgning for sirkulære midler kan disponeres til finansieringen for årene 2025 og 2026.
3. Hvis reforhandlinger med utleier om ny utleieperiode ikke lykkes, kommer kommunedirektøren tilbake til formannskapet med en vurdering av andre utleiemuligheter og kostnader før en eventuell nedleggelse av Omigjen.
4. Kommunedirektøren bes gå videre med en driftsløsning der kommunen drifter og utvikler Omigjen, med rom for private aktører som supplement.
5. Kommunedirektøren legger frem en løypemelding for formannskapet for Omigjen i starten av 2025.
6. Markedsføring av Omigjen forsterkes innenfor rammen.

Evaluering av nåsituasjon og anbefaling av fremtidig drift av Omigjen ombrukssenter

Sluttrapport

Levert av Sprint Consulting

Sammendrag

På bakgrunn av at Omigjen ombrukssenter er inne i et toårig prøveprosjekt som er ferdig høsten 2024, evaluerer rapporten Omigjen sitt første driftsår og gir en anbefaling for hvordan Omigjen kan driftes fremover og hvilke endringer som bør vurderes.

Gjennom intervjuer, observasjoner, analyser og arbeidsmøter er det identifisert en rekke gevinster Omigjen har bidratt med til kommunen gjennom sitt første driftsår. Det er også gjennomført en kartlegging av hvilke utfordringer dagens situasjon gir. Evalueringen viser at hovedutfordringen til Omigjen i dag er lav lønnsomhet for butikkene på senteret, som videre redusere attraktiviteten for andre private aktører å etablere seg hos Omigjen. Det vil derfor være viktig at Omigjen jobber målrettet mot å sikre en bærekraftig økonomisk drift slik at private aktører kan se det attraktivt å etablere seg, eller ta over driften av Omigjen på sikt.

Rapporten foreslår at Omigjen fremover jobber mer målrettet mot tre overordnede mål:

1. Øke antall varer til ombruk
2. Innbyggerne i Asker skal oppleve det attraktivt og ønskelig å ta bærekraftige valg
3. Private aktører ser attraktive forretningsmodeller innen ombruk på senteret på sikt

For å kunne nå målene anbefales en videre driftsløsning med kommunalt eierskap, styring og drift med rom for private aktører som supplement. Det pekes på konkrete endringer fra dagens drift som bør vurderes og målrettede aktiviteter som kan være med på å øke antall besøkende kunder og omsetning per besøkende kunde de neste årene. Det vil kreve en solid innsats å utarbeide konkrete planer, mål og aktiviteter, og det anbefales at Omigjen bør følge opp progresjon kontinuerlig for å ha kontroll på hvordan de ligger an mot å oppnå en bærekraftig økonomisk drift.

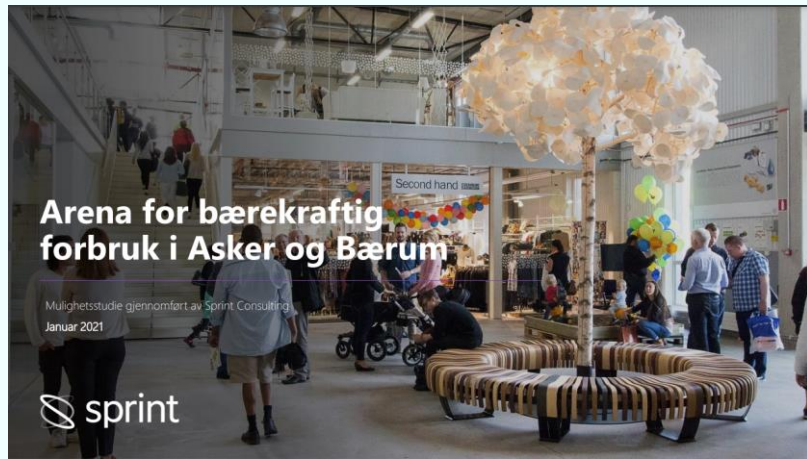


Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn for Omigjen ombrukssenter
2. Del 1 – Evaluering av nåsituasjonen
 - Kort om Omigjen i dag
 - Utfordringsbildet
 - Gevinstrealisering
3. Del 2 – Anbefaling for videre drift
 - Vurdering av driftsløsninger
 - Anbefaling
4. Vedlegg

Bakgrunn for Omigjen ombrukssenter

Omigjen er et resultat av en mulighetsstudie fra 2020 som utforsket ulike konsepter innen sirkulær handelsnæring i Asker kommune



Høsten 2020 gjennomførte Sprint Consulting en [mulighetsstudie](#) innen bærekraftig forbruk i Asker og Bærum. Målet med studiet var å kartlegge muligheter som la til rette for- og bidro til å utvikle en kortreist sirkulær økonomi innen ombrukskonsepter i kommunene.

Anbefalinger fra mulighetsstudien:

- 1 «Invitere næringslivet og frivilligheten inn på gjenvinningsstasjonene for å kartlegge ombrukspotensialet i kommunene»
- 2 «Pilotere et ombrukskonsept i en begrenset tidsperiode på et eksisterende kjøpesenter eller handelssentrum»
- 3 «Utvikle eller initiere en kommunikasjonsplattform for bærekraftig forbruk»

Resultatene av mulighetsstudien anbefalte at kommunene samarbeidet om et toårig prosjektløp der kommunene hentet verdifull læring gjennom å gjennomføre piloter i tett samarbeid med innbyggere, næringslivet, frivilligheten og kommunale interessenter.

Som et resultat av mulighetsstudien ble det høsten 2022 igangsatt et toårig pilotprosjekt for Asker sitt første ombrukssenter, Omigjen



Våren 2022 ble det utarbeidet en forretningsmodell og –plan for hvordan Asker kommune skulle jobbe for å etablere ombrukssenteret Omigjen.

Uttrekk fra forretningsmodell og –planen:

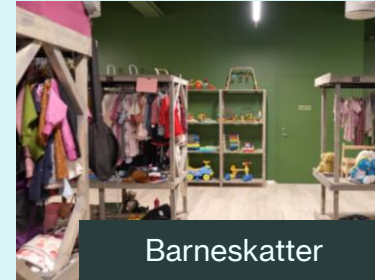
- 1 01.10.22 ble det inngått en toårig leieavtale på 1480 kvm hos Slemmestad handelspark.
- 2 Omigjen har fått dedikert to ansatte til å drifte senteret – en senterleder og en kommunikasjonsmedarbeider.
- 3 Varer som selges på senteret skal primært komme fra Yggeset og Follestad gjenvinningsstasjon, i tillegg til at privatpersoner kan levere inn varer.
- 4 Senteret skal legge til rette for enkel og tilgjengelig handel gjennom åpningstider kl. 10-18 i hverdagene og 10-16 på lørdager.
- 5 Eksterne private butikker skal stå for salg av ombruksvarer på senteret.

Det ble igangsatt en toårig pilot for utviklingen av Omigjen, som var godt forankret i flere av kommunens vedtatte temaplaner (handling mot klimaendringene, temaplan for arbeidsgiverpolitikk og temaplan for næring). I tillegg var Omigjen godt forankret i satsningsområdene i kommuneplanens samfunnsdel.

I løpet av vår 2023 trakk tre av seks butikker seg, noe som resulterte i omorganisering fra planlagt forretningsmodell

- I opprinnelig forretningsmodell og –plan skulle ikke kommunen drifte butikker selv.
- Ved etablering av Omigjen ble det signert kontrakt med seks butikker for salg av ombruksvarer.
- Tre av butikkene trakk seg etter seks måneder, noe som førte til at senterledelsen måtte justere på planen for å kunne fortsette driften.
- Som et resultat tok kommunen over driften av kafeen og startet opp Din Neste.

Driftet av private:



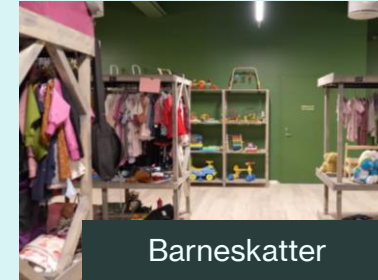
Driftet av kommunen:



Omigjen har vært i drift i over ett år og det er behov for en evaluering og anbefaling for videre drift

- I forretningsmodellen og –planen som ble lagt våren 2022 var tanken at Omigjen ble delfinansiert av Asker kommune.
- Næringsaktørene skulle motta støtte i en trappetrinnsmodell for husleie og felleskostnader fra Asker kommune i den to-årige piloten.
- Planen sier at Omigjen skal finne en næringsaktør som fra høsten 2024 kan overta driften.
- Ett år inn i pilotperioden gjennomføres en evaluering av erfaringer så langt og hvordan Omigjen bør driftes fra høsten 2024.

Driftet av private:



Driftet av kommunen:



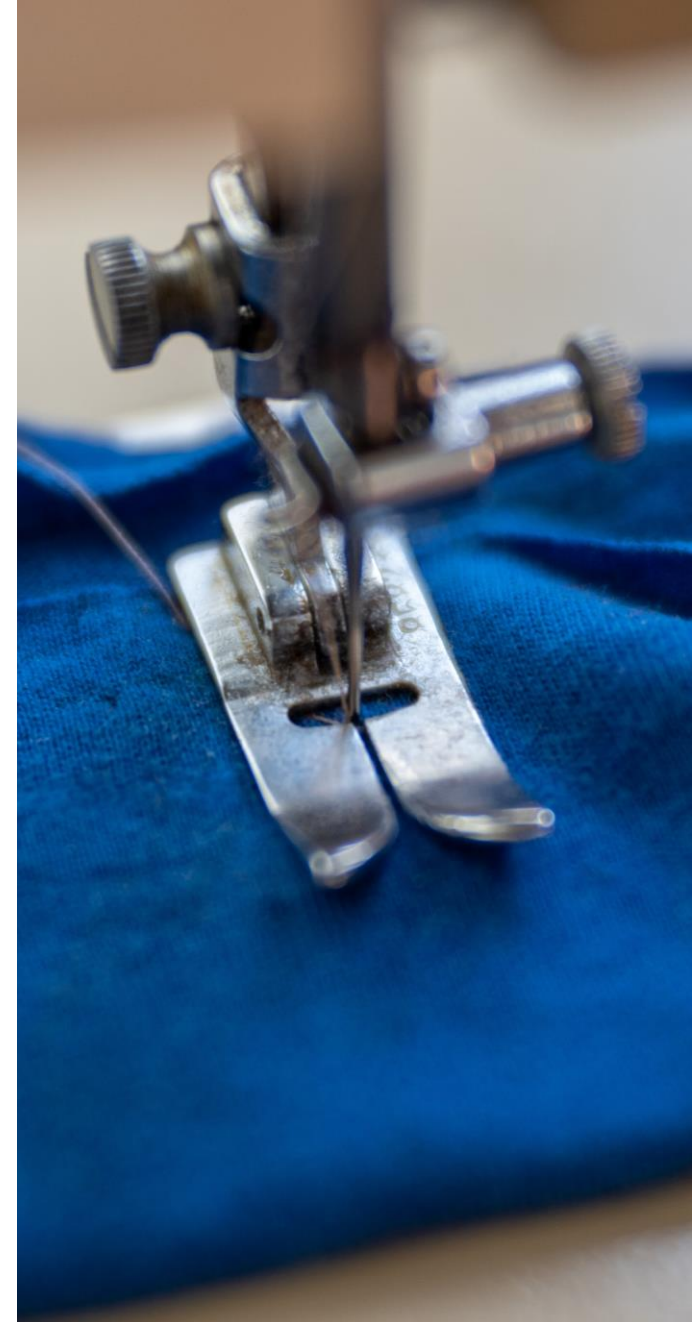
Fremover kommer det strengere krav til kommuner og private aktører knyttet til avfall

Fra og med 01.01.2025 skal alle kommuner ha systemer for utsortering av tekstilavfall*

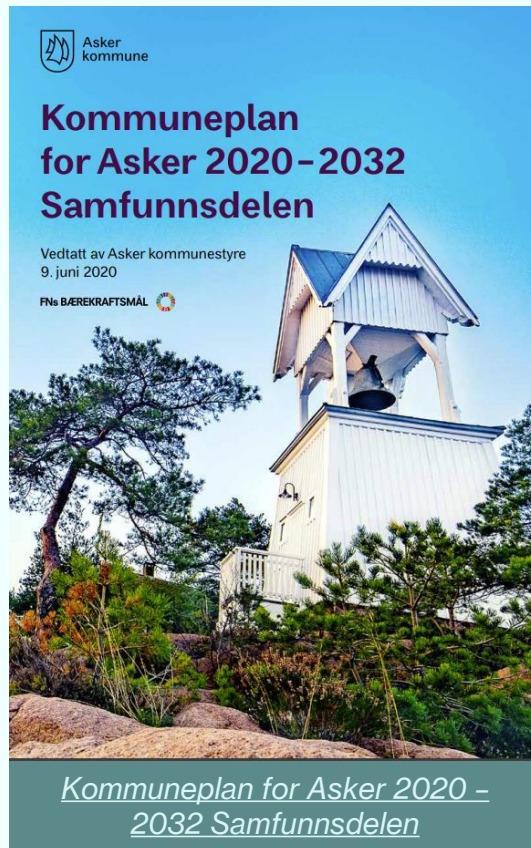
- Sisters in Business bistår allerede kommunen med å ta imot resttekstiler til bruk i deres produksjon og videre salg i butikken hos Omigjen.
- Omigjen har en rekke butikker som allerede utforsker sirkulære løsninger knyttet til kommunens avfall, og sitter på god kunnskap innen tekstiler som kan brukes i å finne løsninger på å møte det kommende kravet.

Regjeringen har sendt forslag til direktiv om rett til reparasjon av varer på høring**

- EU har fokusert på at forbrukere enklere skal kunne øke levetiden til produkter gjennom rett på reparasjon av varer.
- Gjennom å tilby reparasjon hos Omigjen tilrettelegger Asker kommune for krav som kan komme i fremtiden.



Kommuneplanen sier at Asker skal samarbeide på tvers for å bekjempe klimaendringene og sikre en bærekraftig utvikling



Hovedmål:

Askersamfunnet handler umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.

«Asker kommune skal være en pådriver for miljøvennlig forbruk og sirkulær økonomi, med fokus på gjenvinning, ombruk, redusert avfallsmengde og matsvinn, i dialog med innbyggere og næringsliv»



Hovedmål:

Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling.

«Frivilligheten, næringslivet, kommunen og andre aktører deltar i gjensidig forpliktende samarbeid for å oppnå en bærekraftig utvikling»

Asker kommune uttaler selv i kommuneplanens samfunnsdel for 2020 til 2032 at de skal være en pådriver for miljøvennlig forbruk og sirkulærøkonomi og legge til rette for samarbeid for å oppnå bærekraftig utvikling. Omigjen er et praktisk eksempel på at Asker kommune arbeider systematisk mot egne mål og ambisjoner.

Gjennom å støtte Omigjen arbeider Asker kommune målrettet mot egne strategier innenfor innsatsområdet «bærekraftig forbruk»



«Asker kommune skal, sammen med innbyggerne, næringslivet og frivilligheten, skape møteplasser for kunnskapsdeling og samarbeid om sirkulære løsninger»

- Omigjen er en arena som arrangerer eventer for askersamfunnet som tilrettelegger for økt kunnskap og samarbeid om bærekraftig forbruksvaner.
- Omigjen deler kunnskap og erfaringer om hvordan det er mulig å gjøre brukthandel attraktivt og enkelt både internt i kommunen og for flere andre norske kommuner.

«Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet og frivilligheten, legge til rette for økt reparasjon, ombruk og delingsøkonomi for å sikre bærekraftig forbruk og avfallsreduksjon i askersamfunnet»

- Omigjen er en arena som skaper fysiske møteplasser for kunnskapsdeling og samarbeid om sirkulære løsninger for Asker kommunes innbyggere, næringsliv og frivillighet.
- Omigjen er en arena som tester ulike forretningsmodeller for sirkulære løsninger knyttet til avfallshåndtering, som gjør at innbyggerne har et sted å komme til for reparasjon og ombruk.
- Omigjen er en arena som sikrer avfallsreduksjon i form av salg av varer som er levert til Yggeset og Follestad, og varer som kommer direkte fra privatpersoner i Asker kommune.

Asker kommune uttaler selv i handlingsplanen mot klimaendringer for 2021 til 2033 at de skal skape møteplasser for kunnskapsdeling og samarbeid om sirkulære løsninger, og legge til rette for økt reparasjon og ombruk, noe Omigjen er et eksempel på.

Del 1 – Evaluering av nåsituasjonen

Kort om Omigjen i dag

Omigjen i dag

Om Omigjen

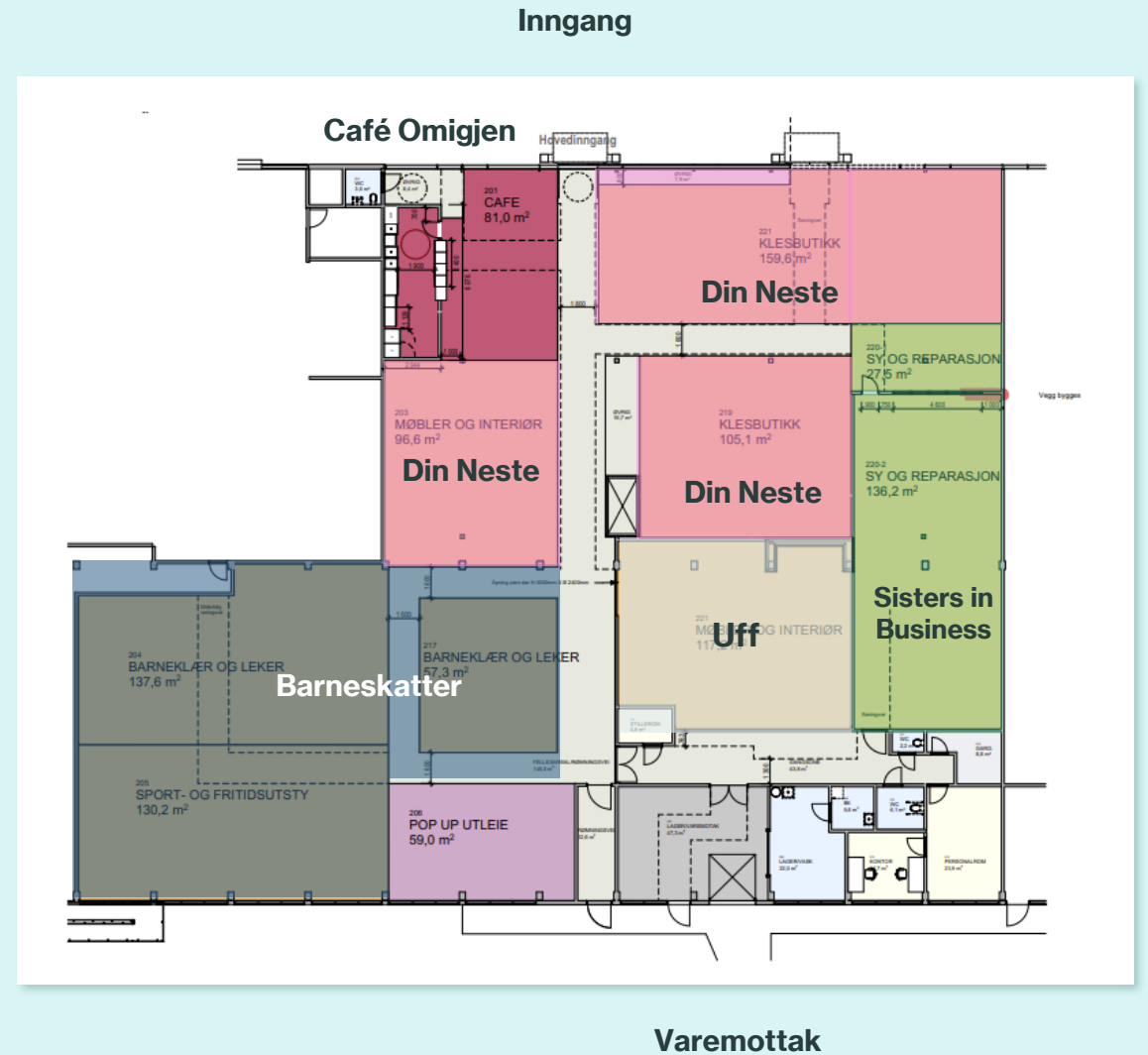
- Omigjen er et kjøpesenter i Asker som selger ombruksvarer som leveres fra Yggeset og Follestad gjenvinningsstasjoner og fra privatpersoner.
- Butikkene som opererer hos Omigjen i dag spesialiserer seg på barneklær og -leker, møbler, interiør, klær, tekstil, sport- og fritidsutstyr og dyreutstyr. Det tilbys reparasjon av klær og tekstiler. Omigjen huser også en kafé.
- Omigjen eies av kommunen og drives av kommunalt ansatte i prosjektstilling og selger ombruksvarer gjennom kommunalt driftede Din Neste, og leier ut lokaler til Uff, Barneskatter og Sisters in Business. De kommunalt ansatte driver også kaféen.
- Det er satt av et eget område til «pop-up» hvor private kan leie areal og teste nye konsepter eller butikkdrift.
- På varemottaket til Omigjen jobber det ansatte fra Solbrå arbeidssenter som er ansvarlig for mottak, sortering og vask av varer.



Omigjen i dag

Butikkene opererer med ulike forretningsmodeller

- Din Neste er kommunalt drevet og selger klær på kommisjon. I tillegg selger de interiør, småmøbler og dyreutstyr fra gjenvinningsstasjonene.
- Café Omigjen er kommunalt drevet og tilbyr kaffe, kaker og lunsjretter.
- Barneskatter leier ut standplasser til privatpersoner som vil selge barneklær og -utstyr, i tillegg til sport- og fritidsutstyr for alle aldre.
- Uff selger klær og tar imot varer fra privatpersoner gjennom en egen container på baksiden av varemottaket eller egen varelevering.
- Sisters in Business skaper arbeid for kvinner med innvandrerbakgrunn og selger varer de selv har produsert av overskuddstekstiler og tilbyr reparasjon av tekstiler og klær.



Utfordringsbildet

Omigjen har etter ett års drift, med to ansatte* og omstruktureringer, oppnådd progresjon på flere hovedmål

Våren 2022 ble det skissert ut åtte hovedmål for den toårige pilotperioden:

Hovedmål satt våren 2022

- 1 Omigjen skal bidra til å redusere avfall gjennom bærekraftige forbruksvaner og stimulere til økt ombruk
- 2 Omigjen skal drive opplæring med praksis om ombruk og bærekraftig forbrukeratferd til de brede lag av Askers innbyggere og næringsliv
- 3 Omigjen skal ha vareflyt av ombruksartikler fra Yggeset som skal danne grunnlag for nye bærekraftige forretningsmuligheter i Asker**
- 4 Omigjen skal være en arena for læring og forskning innen gode sirkulære løsninger
- 5 Omigjen og dets effekter vil i løpende bli evaluert og forsket på
- 6 Omigjen skal ha særskilt søkelys på barn og ungdom og deres familier gjennom arrangementer som krever aktiv deltakelse og læring
- 7 Omigjen skal også fungere som et kreativt samlingspunkt for lokale gründere med søkelys på bærekraftige og sirkulære løsninger
- 8 Omigjen skal skape arbeidsplasser som bidrar til å redusere arbeidsmessig utenforskap



Status på hovedmål

- 1 Omigjen har omsatt 52,8 tonn avfall gjennom salg på senterets butikker
- 2 Omigjens senterleder har bidratt på 40 foredrag rundt om i landet og senteret har arrangert 10 arrangementer
- 3 Totalt har gjenvinningsstasjonene og Omigjen økt ombruket i kommunen med 106 tonn på ett driftsår
- 4 Det testes 4 ulike forretningsmodeller for sirkulæreløsninger hos Omigjen i dag
- 5 Include driver forskningsprosjekt på Omigjen og fra 2024 starter et EU-prosjekt Omigjen er en del av
- 6 3 arrangementer har vært arrangert med direkte fokus på barn
- 7 Omigjen har tilrettelagt for pop-ups og lavt priset leiekostnader, men mangler etterspørsel og deltakelse
- 8 8688 timer med arbeidstrening og -inkludering er gjennomført hos Omigjen

Omigjen har hatt progresjon på flere av hovedmålene som ble skissert ut våren 2022 og viser et potensiale for videre vekst og verdiskaping

Omigjen har oppnådd progresjon på flere resultatmål, men har ikke lykkes med pop-ups og å etablere ønsket antall butikker

Status på resultatmålene som ble satt for Omigjen våren 2022:

Resultatmål satt 2022 og status

100.000 kunder skal etter 2 år ha handlet varer/tjenester på Omigjen

72 000 kunder har besøkt Omigjen

Minst 5 felles aktiviteter hvert år. I tillegg kommer pop-ups

10 eventer

5 nye møteplasser/arenaer for sirkulærøkonomi i kommunen

10 eventer

500 tonn årlig redusert restavfall på Yggeset etter 2 år totalt

106 tonn

20 nye arbeidsplasser

16,7 årsverk

10 forretninger/gründere skal etter 2 år ha etablert seg og ha daglig åpningstid

3 butikker

Pop-up arealet skal etter 2 år være utleid på daglig basis/være i daglig bruk

0

Hva betyr resultatene?

Det er usikkert hvor mange betalende kunder Omigjen har hatt siden oppstart, men 72 000 kunder har besøkt Omigjen. Vurdering av progresjon er derfor ikke mulig.

Omigjen har arrangert 10 eventer innen praktisk læring om sirkulær økonomi for kommunens innbyggere og tilbyr et pop-up-areal. Dermed er målene om minst fem aktiviteter og møteplasser vurdert som oppnådd.

Gjennom å etablere et bemannet ombruksmottak på Yggeset og Omigjen har 106 tonn varer totalt sett blitt redusert på Yggeset, Follestad og Omigjen. I tillegg har kommunen klart å øke fra tre til ti samarbeidspartnere for henting av ombruk totalt. Flere aktørsamarbeid er planlagt fra neste år som trolig gir en god økning i totalt redusert avfall fremover.

Omigjen har tilført Asker kommune 16,7 årsverk (se vedlegg 2).

Tre private aktører er etablert på Omigjen, og dermed ligger Omigjen bak skjema om å nå målet om 10 forretninger etter to års drift.

Det har vært krevende å leie ut pop-up arealet, og per dags dato er ikke arealet utleid på de premisene man ønsker. Målet om å leie ut arealet er derfor enda ikke oppnådd.

Lave besøkstall og betalende kunder på senteret trekkes frem som utfordrende for butikkene som er etablert hos Omigjen

Status på resultatmålene som ble satt for Omigjen våren 2022:

Resultatmål satt 2022 og status

100.000 kunder skal etter 2 år ha handlet varer/tjenester på Omigjen

72 000 kunder har besøkt Omigjen

Minst 5 felles aktiviteter hvert år. I tillegg kommer Pop-ups

10 eventer

5 nye møteplasser/arenaer for sirkulærøkonomi i kommunen

10 eventer

500 tonn årlig redusert restavfall på Yggeset etter 2 år totalt

106 tonn

20 nye arbeidsplasser

16,7 årsverk

10 forretninger/gründere skal etter 2 år ha etablert seg og ha daglig åpningstid

3 butikker

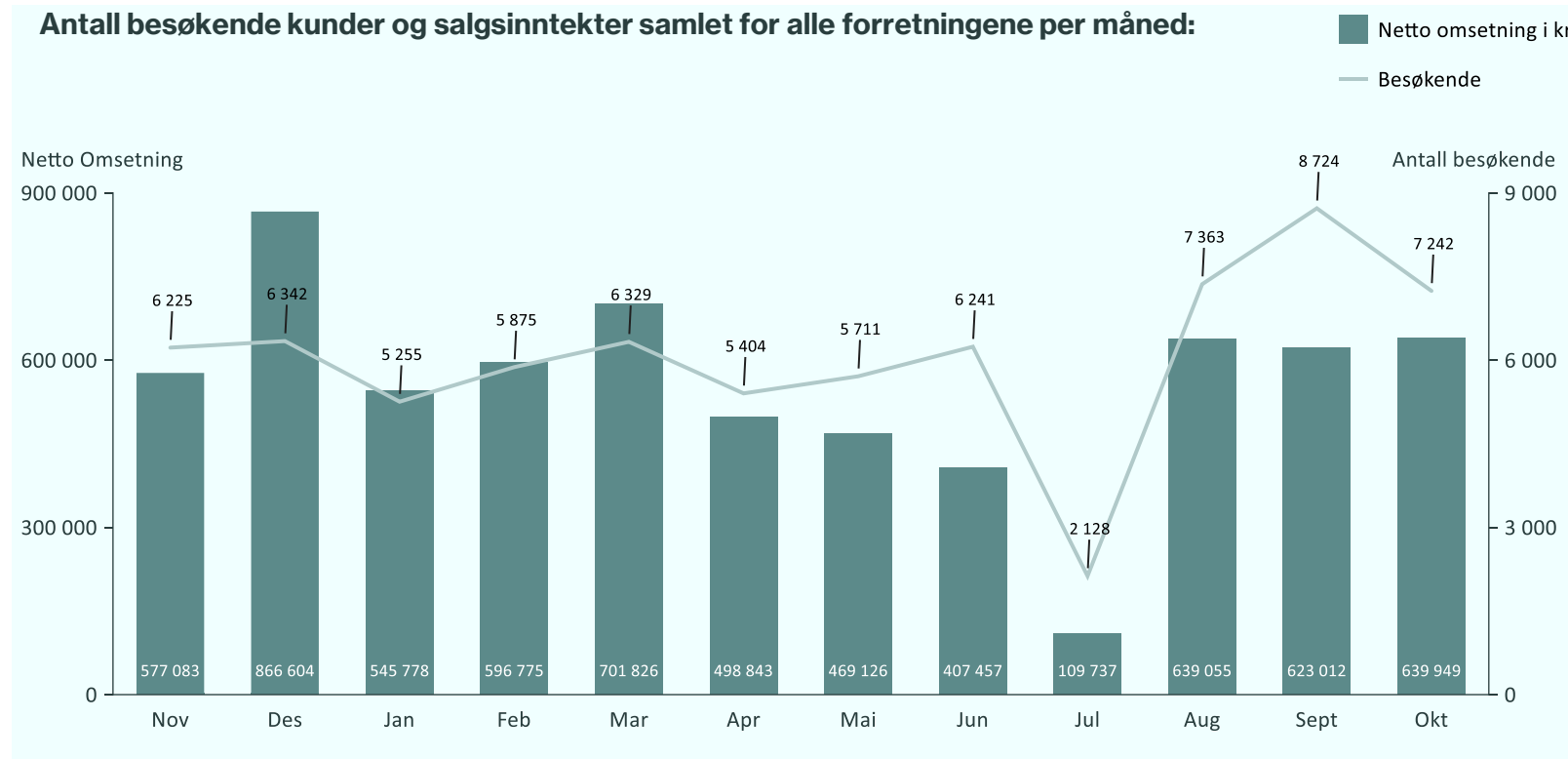
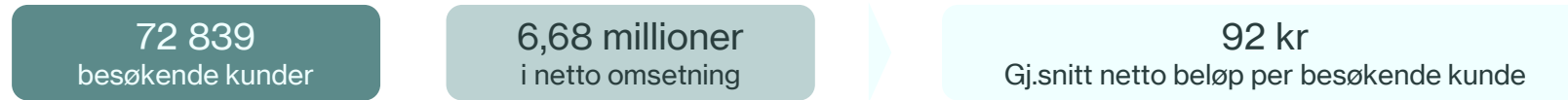
Pop-up arealet skal etter 2 år være utleid på daglig basis/være i daglig bruk

0

- I dag sliter Omigjen med å **tiltrekke seg butikker** som ønsker å etablere seg på senteret, og det er utfordrende å leie ut pop-up.
- En av årsakene som trekkes frem av butikkene som driver hos Omigjen i dag, i tillegg til de som tidligere har trukket seg, er **for lave besøkstall og betalende kunder**. De er avhengig av inntekter som dekker husleie og lønn til ansatte – og dette oppleves utfordrende i dagens situasjon.
- Butikkene opplever at de sliter med å få **nok salgsinntekter** for å dekke kostnadene de har på Omigjen.

Fra oppstart har over 72 000 kunder besøkt senteret, noe som har gitt nesten 6,7 millioner i netto omsetning for butikkene totalt

Utvalgte nøkkeltall for Omigjen (nov. 22 – okt. 23):



Innsikt fra analysen:

- I snitt legger besøkende kunder igjen 92 kr netto hos Omigjen*
- Antall besøkende kunder holdt seg jevnt våren 2023.
- Det var 3 ukers sommerferie i juli.
- Det har vært en svak økning høsten 2023, med omtrent 1000 flere besøkende kunder per måned sammenlignet med høsten 2022 og våren 2023.
- Gjennomsnittlig netto omsetning har stabilisert seg rundt 630 000 kr per måned totalt for alle butikkene hos Omigjen.

Det er kartlagt en rekke utfordringer med dagens driftsløsning, både knyttet til målstyring og drift

Gjennom innsiktsintervjuer og arbeidsmøter med nøkkelpersoner er det identifisert utfordringer med dagens situasjon



Utfordringer knyttet til målstyring

- **For bredt målilde:** Målbildet som ble satt i opprinnelig forretningsplan oppleves å være for bredt.
- **Mangel på kjennskap til målene:** Målene har ikke vært tydelig kommunisert og ansatte kjenner i liten grad til målbildet Omigjen jobber mot.
- **Ansatte har ikke tid til å innovere:** Når senteret kun har fått to-år forutsigbarhet driftes senteret mer «her og nå» for å holde hodet over vann, fremfor å heve blikket og utarbeide langsiktige vekstplaner gjennom mulighetsbildet som finnes.
- **Ansatte opplever uforutsigbarhet:** For butikkene på senteret og potensielle nye butikker oppleves det utfordrende å ikke vite hva som skjer etter to år, noe som reduserer attraktiviteten til Omigjen.
- **Lite handlingsrom:** Det oppleves som et for lite handlingsrom til å teste ulike løsninger utenfor forretningsmodell og – plan som ble skissert ut våren 2022.
- **Mye papirarbeid:** Det er tungvint for private butikker å etablere seg på senteret, da alt må gjennom offentlige systemer.
- **Lang vei til beslutningene:** Siden det er langt til beslutningstakere i kommunen oppleves det tidkrevende å finne løsninger utenfor opprinnelig plan.



Utfordringer knyttet til drift

- **For få kunder:** Butikkene på Omigjen opplever ikke tilfredsstillende lønnsomhet, og peker på et lavt antall kunder som handler på butikkene deres.
- **Ikke tilfredsstillende omsetning per kunde:** Omsetningen per besøkende oppleves å være for lav.
- **For få vet om «oss»:** Selv etter ett års drift opplever butikkene på Omigjen at flere innbyggere i Asker kommune ikke vet at Omigjen finnes, eller hva konseptet går ut på.
- **Mangel på samarbeid:** Det er for liten grad av samarbeid og erfaringsdeling i dag. For å sikre lønnsomhet oppleves det nødvendig med samarbeid på tvers av butikkene.
- **Mangel på eksperimentering:** Omigjen kan ikke pålegge butikkene på senteret å teste nye varekategorier og forretningsmodeller med dagens driftsløsning, noe som oppleves viktig for å sikre nok besøkende og høyere omsetning.
- **For liten lagerplass:** Mangel på stor nok lagerplass setter en stopper for å ta imot flere varer og lagre varer til riktig sesong.
- **For lav kapasitet:** Tilgjengelig arbeidskapasitet oppleves for lav.
- **Mindre attraktiv lokasjon:** Lokasjonen gjør det mindre attraktivt for kunder å besøke Omigjen, og for private aktører å etablere seg der.

Kartlagte utfordringer fører til en negativ spiral for Omigjen: Lav lønnsomhet fører til at butikker trekker seg ut, som igjen fører til enda lavere lønnsomhet og redusert attraktivitet.

Gevinstrealisering

Det er både kartlagt gevinster som svarer til hovedmålene og gevinster utover disse

Hovedmålene til Omigjen satt våren 2022:

1

Omigjen skal bidra til å redusere avfall gjennom bærekraftige forbruksvaner og stimulere til økt ombruk

2

Omigjen skal drive opplæring med praksis om ombruk og bærekraftig forbrukeratferd til de brede lag av Askers innbyggere og næringsliv

3

Omigjen skal ha vareflyt av ombruksartikler fra Yggeset som skal danne grunnlag for nye bærekraftige forretningsmuligheter i Asker

4

Omigjen skal være en arena for læring og forskning innen gode sirkulære løsninger

5

Omigjen og dets effekter vil i løpende bli evaluert og forsket på

6

Omigjen skal ha særskilt søkelys på barn og ungdom og deres familier gjennom arrangementer som krever aktiv deltakelse og læring

7

Omigjen skal også fungere som et kreativt samlingspunkt for lokale gründere med søkelys på bærekraftige og sirkulære løsninger

8

Omigjen skal skape arbeidsplasser som bidrar til å redusere arbeidsmessig utenforskap



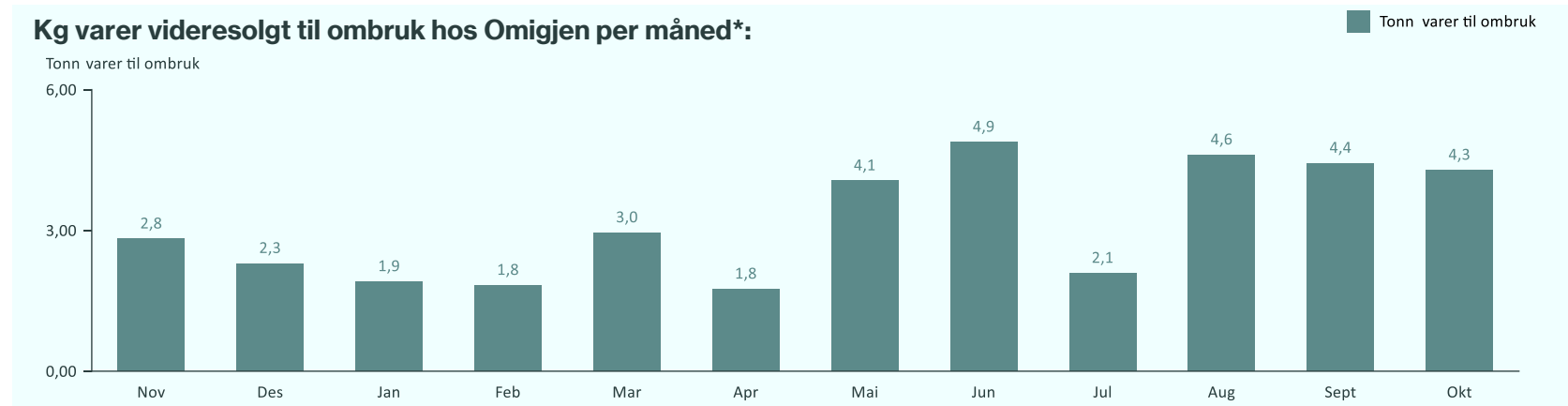
Gjennom salg av 53 tonn ombruksvarer hos Omigjen har Asker kommune unngått flere kilo CO2e knyttet til alternative handlinger

Estimater på utslipp av CO2e gitt fire alternative handlinger for kjøp av ombruksvarene*:



Hadde varene som er solgt hos Omigjen blitt produsert på nytt av helt nye materialer, fører det til et estimert utslipp på 198 tonn CO2e

Estimert utslipp av CO2e per varekategori, gitt at varene hadde blitt produsert på nytt av helt nye materialer:

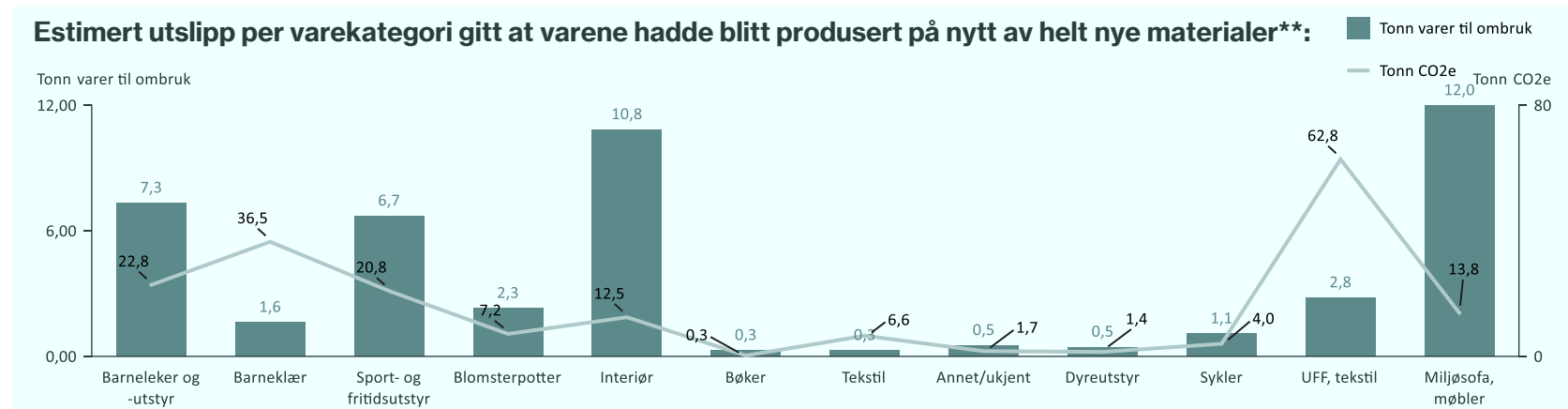


52,79 tonn
varer til ombruk

198 tonn
estimert utslipp av CO2e gitt at disse varene hadde blitt produsert på nytt av helt nye materialer

22 tonn
estimert utslipp av CO2e gitt at disse varene hadde blitt deponert

1,12 tonn
estimert utslipp av CO2e gitt at disse varene hadde blitt energigjenvunnet



*Utviklingen inkluderer ikke salg fra Miljøsofa og UFF som totalt sett har redusert hhv 12000 kg og 2814 kg
 **Vedlegg 1.1 viser beregninger og antagelser

Gjennom finansieringen av Omigjen finnes det resultater innen både klima og miljø og sosial bærekraft

Oversikt over finansiering og resultater innen klima og miljøtall og sosial bærekraft

Finansiering av Omigjen

5 500 000 kr
i finansiering fra kommunen (for 2023)

500 000 kr
i klimasatsmidler fra Miljødirektoratet

- Asker kommune har totalt finansiert 5 500 000 NOK til Omigjen i løpet av 2023.
- 500 000 NOK i klimasatsmidler fra Miljødirektoratet for å dekke en kommunikasjonsstilling.

Bidrag til klima og miljø, gitt alternative handlinger for ombrukskjøp:

52,79 tonn
varer har unngått å bli kastet

85 000 kr
spart sammenlignet med å levere på Yggeset*

1,12 tonn
estimert utslipp av CO2e ved energigjenvinning

198 tonn
estimert utslipp av CO2e ved produksjon av helt nye varer

- CO2 ekvivalenter er beregnet ut [DEFRA emissions factors fra 2023](#). Se vedlegg 1 for ytterligere beregninger.

Bidrag sosial bærekraft så langt:

5400 timer
i arbeidsinkludering gjennom Solbrå
Gjelder fra nov. 22 – okt. 23

3288 timer
i arbeidstrening
Gjelder fra nov. 22 – okt. 23

- Solbrå arbeidssenter har tre ansatte i arbeidsinkludering med en arbeidsleder på Omigjen sitt mottak hver dag, tilsvarende 5400 timer i første driftsår.
- De 3288 timene med arbeidstrening kommer fra fire ansatte som er/har vært i arbeidstrening i ulike butikker hos Omigjen. To av disse har gått over til fast stilling med lønnstilskudd fra NAV.

Asker kommune har gjennom å finansiere Omigjen med totalt 5,5 millioner i 2023 bidratt til å skape en bærekraftig utvikling som har bidratt med 5400 arbeidstimer for ansatte fra Solbrå arbeidssenter og 3288 timer for ansatte i arbeidstrening.

Omigjen har bidratt med opplæring om ombruk og bærekraftig forbrukeratferd gjennom arrangementer og presentasjoner

Interne arrangementer hos Omigjen



Omigjen har arrangert ti arrangementer med formål om å drive opplæring om ombruk og bærekraftig forbrukeratferd:

1. **Åpning av Omigjen**
2. **Skravletreff hos Omigjen**
3. **Kvinnedagen**
4. **Påskeverksted hos Omigjen**
5. **Den store klesbyttedagen**
6. **Bryllupshelg på Omigjen**
7. **Markedsdag**
8. **Sy ditt eget handlenett**
9. **Teaterforestilling**
10. **Redesign blomsterpote**

Eksterne presentasjoner og innlegg



Omigjen har bidratt med inspirasjon, kunnskap og erfaringsdeling til en rekke kommuner, interessegrupper, skoler og ulike arrangementer rundt om i hele landet. Blant annet:

1. **Grønn praksis i Kristiansand**
2. **Den store sirkulærkonferansen**
3. **Ungt entreprenør Viken**
4. **Arendalsuka**
5. **Bymiljøetaten Oslo kommune**
6. **Sending fra Norge Rundt**

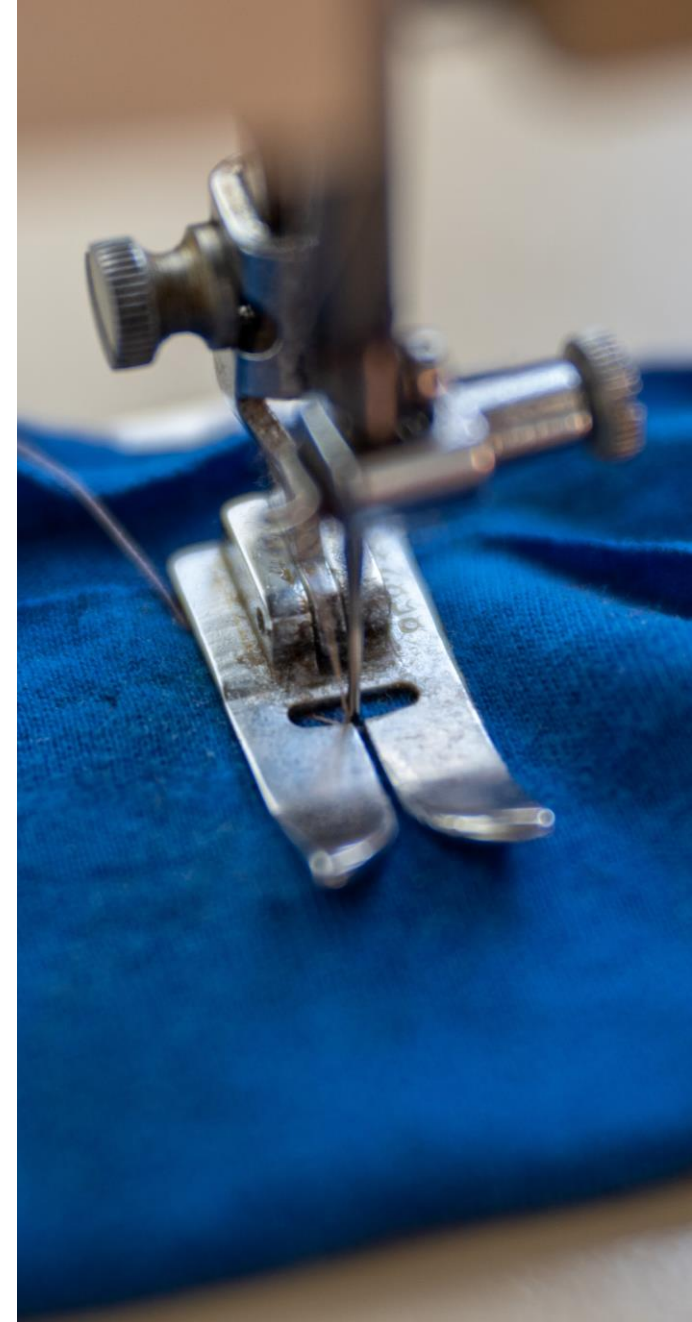
Omigjen har bidratt til opplæring med praksis om ombruk og bærekraftig forbrukeratferd gjennom interne arrangementer og eksterne innlegg med inspirasjon, kunnskap og erfaringsdeling. Omigjen har satt seg på kartet langt utenfor Asker sine grenser når det kommer til opplæring og inspirasjon knyttet til ombruk og bærekraftig forbrukeratferd.

Omigjen er en del av EUs forskning- og innovasjonsprogram Horizon Europa

CARE – Circular consumption Activities to tRansform household:

- CARE er et fireårig innovasjonsprosjekt som er fullfinansiert gjennom EUs forsknings- og innovasjonsprogram Horizon Europe. Prosjektet skal etter planen starte i januar 2024.
- Hovedmålene med prosjektet er å redusere matsvinn og å redusere overforbruk av tekstiler og klær.
- Prosjektet er et samarbeid mellom 11 partnere fra seks land, og skal samarbeide med innbyggere for å utvikle sirkulære løsninger som fungerer i folks hverdag.
- For å teste og finne ut om løsningene faktisk fungerer, skal om lag 100 private husholdninger få delta i skreddersydde veiledningsprogrammer med gratis rådgivningstjenester for å gjennomføre og prøve ut ideer i praksis.
- Totalbudsjettet for CARE er på 5,5 millioner euro (ca. 66 millioner norske kroner) og Asker kommunes del av tilskuddet er på omtrent 6,3 millioner norske kroner, som dekker kommunens deltagelse i prosjektet.
- I tillegg har Asker fått innvilget 90 000 euro (ca. 1 million norske kroner) til ekstern ekspertise som skal bistå i å planlegge og gjennomføre piloter innenfor matsvinn- og tekstilprogrammene.

-
- **Omigjen er en tiltenkt arena for gjennomføring av forskningsprosjektet CARE**
 - **Spesielt knyttet til temaet ombruk av tekstiler, men også knyttet til matsvinn**



Omigjen er en fysisk arena hvor ulike sirkulære forretningsmodeller kan forskes på og testes i praksis

Slik fungerer kommisjonssalget av kvalitetsklær og -tilbehør



LEVER DINE KLÆR
Booking for klesinnlevering gjøres på mail: ginostellomien.no.

VAREN SELGES
Vi tar oss av salget. Maks 10 plagg per kunde.

FÅ BETALT
Du får overført 60% av salgsbeløpet når salget er gjennomført.

Lei en stand

Dette tilbyr vi



REPARASJON AV KLÆR
Vi kan hjelpe deg med reparasjon som bytte av glødske, sy i knapper, reparere hull, sy ulike bunader og selvsagt masse annet.

VÅR EGEN KOLLEKSJON
Kule, funksjonelle produkter i bærekraftig, tett og fuktals stoff er vår spesialitet. Alle våre produkter er skutt produsert, kurvet, bærekraftige og av høy kvalitet.

Reparasjon

Sånn gjør vi det



1. LEI STAND
Lei en stand på stand@omigjen.no eller kom innom butikken, så hjelper vi deg i gang. Legg inn ønsket dato, leieperiode, valg av stand og varene du ønsker å selge.

2. LAO STAND
Kom til butikken. Vi printer ut prislapper til deg, og du får du fri tilgang til kleshengere og alarmer. Sett prislappene på varene og fyll opp standen din. Vi gir så har du din egen lille butikk hos oss.

3. SLAPP AV
Du følger salget hjemmefra, mens vi selger varene for deg. Diggi!

4. FÅ BETALT
Når din standperiode er over får du betalt direkte til kontoen din. Du kan selvsagt fornye leien om du ønsker det. Vi hjelper deg med det du trenger!

Kommisjonssalg av klær og interiør

omigjen



Norges fineste kjøpesenter for brukt

Salg av brukte ombruksvarer fra gjenvinningsstasjonen

Hvordan har Omigjen tilrettelagt for testing av ulike sirkulære forretningsmodeller?

- Både de ansatte på Omigjen og butikkgründerne har fått testet ulike sirkulære forretningsmodeller for å øke ombruk av varer under trygge rammer – lave leiekostnader, ingen risiko knyttet til felleskostnader og markedsføring gjort av senterledelsen.
- Det er tilrettelagt for at lokale gründere kan komme til Omigjen for å teste sine konsepter i en kortere periode gjennom pop-ups.
- Senterledelsen har tilrettelagt for at gründere og næringsaktører kan selge sine ombruksvarer uten å være tilstede da senteret fikk tilbakemeldinger på at det kan være vanskelig for gründere å drifte selv iht. senterets åpningstider.

Gjennom moteshow, skolebesøk, teater og dugnad har Omigjen tilrettelagt for læring for barn og ungdom

Moteshow

I september arrangerte Omigjen et bærekraftig moteshow med klær fra butikkene på senteret. Her deltok barn og ungdom som modeller for å vise innbyggerne i Asker kommune hvor mye fint det er mulig handle brukt.

Skolebesøk

Senterleder har tatt i mot tre skoler til senteret. Gjennom besøket har elevene fått en presentasjon om hvordan sirkulær økonomi kan fungere i praksis og de har fått omvisning på senteret.

Barneteater

Barneskatter arrangerte barneteater med fokus på ombruk. Det var 80 deltakere som lærte om ombrukseventyr.

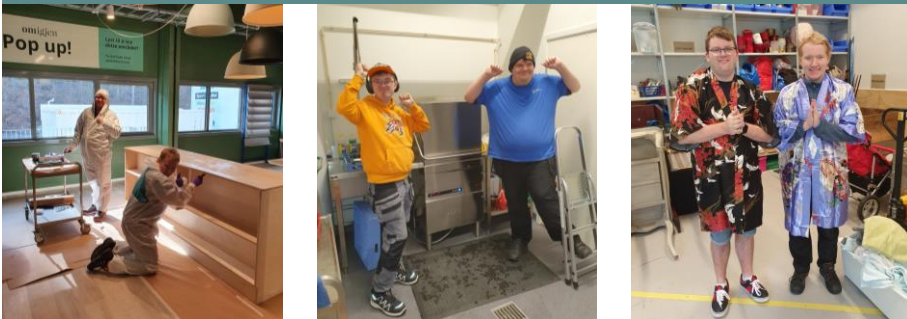
Dugnad

Lokale idrettslag fikk utført dugnadssalg på stand hos Barneskatter. På denne måten fikk spillerne på laget lært hvor enkelt det er å selge og kjøpe bruk.

Omigjen tilrettelegger for at flere får reelle og meningsfulle arbeidsoppgaver gjennom arbeidsinkludering på senterets mottak

- I dag arbeider det seks arbeidstakere, fordelt på tre faste stillinger, på mottaket til Omigjen som er underlagt tjenester til personer med nedsatt funksjonsevne via Solbrå arbeidssenter. Omigjen kjøper tjenesten av Solbrå arbeidssenter.
- Butikkene hos Omigjen har hatt fire ansatte i arbeidstrening, hvor to av disse har gått over til fast stilling med lønnstilskudd fra NAV.
- Omigjen har dermed totalt sett tilbudt 8688 arbeidstimer med stor glede, pågangsmot og mestringsfølelse for arbeidstakere som er i tilrettelagt arbeid og arbeidstrening.

Bilder av arbeidstakerne på mottaket til Omigjen



Reelle og meningsfulle arbeidsoppgaver

Arbeidstakerne som arbeider på mottaket til Omigjen setter pris på reelle og meningsfulle arbeidsoppgaver. *“Det beste med å arbeide på lageret er at vi er viktige for at det skal fungere på Omigjen”* – arbeidstaker på Omigjens mottak.



Stolt av egen innsats og ser skapt verdi

Arbeidstakerne blir stolt av arbeidet de gjør og synes det er gøy å arbeide med ombruk. Med et stort smil takker en av arbeidstakerne for dagen og sier *“jeg er stolt av å vaske så mye varer her”*.



Føler seg inkludert

Arbeidstakerne trekker frem at på mottaket blir de møtt av mange positive og glade mennesker, får positive tilbakemeldinger og det er et bra samhold mellom alle på senteret.



Lavere sykefravær og økt trivsel på jobb

Solbrå arbeidssenter opplever lavere sykefravær på arbeidstakerne der det tidligere var en utfordring. En avgjørende faktor mener de er økt trivsel med- og mestring av arbeidsoppgaver.



Vokser som mennesker

«De har absolutt vokst som mennesker med den erfaringen de har fått hos Omigjen – de eksponeres sosialt på en helt annen måte som har gjort dem tryggere i sitt eget liv» - arbeidsleder Omigjen.

Gjennom å kjøpe tjenester fra Solbrå arbeidssenter har seks arbeidstakere fått muligheten til å vokse som mennesker gjennom å komme til reelt og meningsfullt arbeid som de trives med. Gjennom arbeid på senteret opplever de mestring og har fått en drastisk økning i trivsel på jobb.

Omigjen er med på å gi kvinner med innvandrerbakgrunn et arbeidsfelleskap og springbrett til økonomisk uavhengighet

Sisters in Business er en sosial virksomhet som skaper arbeid for kvinner med innvandrerbakgrunn

Å få jobb endret Fatimas liv:

– Jeg har oppdaget styrker jeg ikke ante om

Fatima (48) er alenemor til sju barn, og i 2018 fikk hun sin første jobb. – Jeg kan ikke beskrive hvor mye det betyr for meg å ha fått en sjanse i arbeidslivet. Jeg er blitt bedre kjent med meg selv som kvinne, og oppdaget nye egenskaper hos meg selv, sier hun.

TEKST: KRISTIN HAGENSHEN FOTO: SVERRE OIV JARLØD

Det er ikke slik at noen har reddet meg. Her har jeg lært å redde meg selv, lobben betyr mye mer for meg enn lønnen jeg får, sier Fatima Melala (48), som opprinnelig kommer fra Algerie.

Det er blå himmel over Slemestad. Inne på tekstilfabrikken hos Sisters in Business er arbeidene i full sving med å lage flotte produkter. Her begynte Fatima å jobbe i 2018. Sjubarns-

betydd for meg. Og det kommer jeg aldri til å glemme. Jeg er evig takknemlig, sier hun.

Fatima blir rørt av å snakke om dette, og det synes på hele henne. 48-åringen lyser opp i et stort smil.

VAR NÆRMEST ISOLERT
Fatima vokste opp i en konservativ familie i Algerie. Hun fullførte videregående skole, men gikk altså ikke ut i arbeidslivet.

«Sett i etterkant vil jeg si at jeg har lært mye om meg selv.»

moren hadde aldri tidligere hatt en jobb, verken i Norge eller i hjemlandet. Livet hennes har endret seg totalt etter at hun kom ut i jobb. Selvfølelsen har økt, det samme gjelder mestingsfølelse og livsglede.

Da Fatima begynte i jobben, kunne hun ikke så mye norsk. Hun forteller at hun ble tatt veldig godt imot, og at både ledere og ansatte viste mye forståelse og tålmodighet.

– Jeg har ikke ord for å beskrive hvor mye det har

– I Algerie er det vanlig at kvinner er hjemmeværende. Dette er i endring nå, men slik var det i alle fall før, forteller hun.

Fatima giftet seg rett før hun fylte 18 år, og flyttet inn til mannens storfamilie. Dette ble en stor overgang for den unge kvinnen, og hun husker dette som en utfordrende tid.

Etter hvert fikk hun og mannen sju barn, som i dag er mellom 8 og 29 år gamle. Mannen hennes reiste etter en stund til Norge for å arbeide,

siden kom Fatima og barna hit på familiegenforening. Fatima har bodd fast i Norge siden 2015.

De første årene her til lands var vanskelige. Fatima kjente ingen. Hun snakket verken norsk eller engelsk, og var avhengig av mannen for å kunne kommunisere med omverdenen.

– Den første tiden i Norge var jeg nærmest isolert. Selv noe så enkelt som en handitar, ble vanskelig når jeg ikke kunne språket. Så det var veldig begrenset hva jeg kunne foreta meg, forteller hun.

Mannen jobbet mye – og siden mange av barna var små på det tidspunktet, hadde hun heller ikke mulighet til å gå på norskkurs.

DYKTE: Fatima er etter hvert blitt en dyktig syer, og en viktig medarbeider ved tekstilfabrikken hos Sisters in Business. Hun er både kunnskapstøt og svært lærevillig. Ifølge sine ledere.

Altus 42/2023



«ET NYTT LIV: Fatima Melala har kjempet seg gjennom mange utfordringer for å komme dit hun er i dag. For noen år siden sto hun alene i et nytt land – uten språkkunnskaper, jobb og nettverk, og med ansvaret for sju barn».



Inkludering

“Inkludering er den viktigste faktoren for å sikre integrering”, mener Farzaneh som er avdelingsleder hos Sisters in Business hos Omigjen. For å kunne bli selvstendig er det viktig med samhold og samarbeid med andre, noe Sisters in Business tilrettelegger for.



Mer enn en jobb

I tillegg til å gi 9 kvinner med innvandrerbakgrunn arbeid, er Sisters in Business et arbeidsfelleskap og et springbrett til økonomisk uavhengighet.

Gjennom at kommunen støtter Omigjen, gir de også bedrifter som Sisters in Business muligheten til å gi flere kvinner med innvandrerbakgrunn et arbeidsfelleskap og et springbrett til økonomisk uavhengighet gjennom subsidiering av husleiekostnader.

Gjennom Omigjen ses Asker kommune på som en av kommunene som er lengst fremme på bærekraft og sirkulær økonomi

Senterleder for Omigjen har holdt en rekke foredrag i hele landet hvor Asker kommune har blitt satt på bærekraftskartet



Innsikt fra intervjuer med kommunen:

- Senterleder har snakket om Omigjen og hvordan Asker kommune arbeider med sirkulær økonomi under en rekke konferanser og for en rekke kommuner.
- Gjennom presentasjoner har Omigjen delt kunnskap og inspirert andre kommuner og næringsaktører til å drive med mer sirkulær handel.
- Gjennom senterleders kunnskap og erfaring innen retail, butikkdrift og handel, har Omigjen gitt Asker kommune ny kompetanse. Den oppleves viktig for at kommunen kan være en troverdig avsender av budskapet om økt behov sirkularitet og hvilke barrierer som finnes.
- Omigjen har gjennom sine sosiale medier, som når ut til flere tusen hver uke med budskap om ombruk, vist at Asker kommune tydelig er en kommune som satser på ombruk.

Omigjen har gjennom å bemanne ombruksmottaket sikret økt ombruk i kommunen

Ombruk i Asker kommune

- Siden 2017 har Asker kommune hatt betydelig fokus på å øke ombruket fra gjenvinningsstasjonene. I forbindelse med etableringen av Omigjen ble nytt bemannet ombruksmottak på Yggeset etablert for å teste om bemannet mottak og økt samarbeid med næringsaktører ville gi økt ombruk.
- Innbyggere i Asker har tradisjonelt vært flinke å gi varer til ombruksmottaket på gjenvinningsstasjonene. Før Omigjen og etableringen av det nye bemannede mottaket, var det estimert at ca. 80% varene som ble levert inn av innbyggere til mottaket måtte kastes på grunn av manglende samarbeidsavtaler.
- Omigjen og den bemannede løsningen har økt samarbeidet fra tre til ti næringsaktører innenfor kategoriene sport- og fritidsutstyr, hobbymateriell, barneleker og -utstyr, lamper, benkeplater, møbler og interiør, dyreutstyr, lyd, spillkonsoller, mobil og data. I tillegg er det vist at potensialet for ombruk er stort, men krever økt bemanning og større lagerplass. I dag er det store mengder med varer som leveres inn til ombruk daglig, så det er kontinuerlig behov for sortering og faste hentetider av varer for å unngå overflod.

Erfaringer så langt

- Ved å ha bemannet ombruksmottak har kommunen økt samarbeidet med næringsaktører, veiledet kundene, og økt ombruksgraden ved å hindre at varer blir til avfall. I tillegg blir kommunen gode ombruksambassadører og får formidlet ombrukstilbudene.
- Ombruksmottaket mottar daglig store mengder ombruksvarer som manuelt gjennomgås. For å unngå opphoping må det sorteres daglig til korrekt aktør og opprettholde faste hente- og leveringstider. Sorteringsarbeidet er fysisk- og tidkrevende, samt at det krever både kunnskap og tett dialog med aktørene. For de kategoriene kommunen i dag har innsamling på, omsettes ca. 70% av det som blir levert inn. Samtidig er det fortsatt mange kategorier som ikke har innsamling som f.eks. byggevarer, varer som trenger reparasjon, rens eller overflatebehandling (småmøbler), elektriske artikler og sykler.
- Sesongvarer blir levert inn utenom salgssesong, noe som krever mellomlagring og stor lagerkapasitet. Med dagens anlegg har kommunen ikke kapasitet til mer mellomlagring og behovet for mer plass er stort.

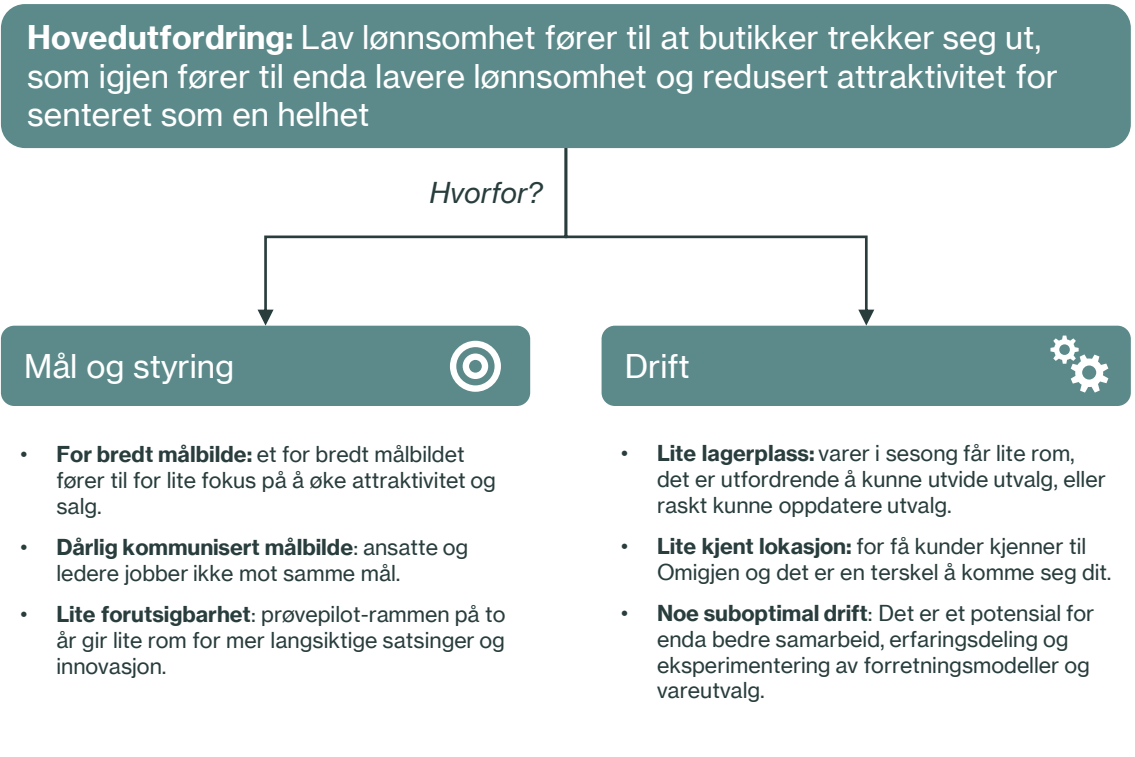


DEL 2 – Anbefaling for videre drift

Vurdering av driftsløsninger

Det er identifisert en rekke årsaker til utfordringene hos Omigjen, og det anbefales tiltak for mål, styring og drift for å lykkes

Hovedutfordring, rotårsaker og forslag til tiltak:



For å lykkes med videre drift kan det være behov for:

Spissede mål for satsningen

Omigjen skal øke antall kunder og varer til ombruk for å sikre bærekraftig økonomisk drift.

Det foreslås tre mål Omigjen skal jobbe mot:

- 1 Øke antall varer til ombruk
- 2 Innbyggerne i Asker skal oppleve det attraktivt og ønskelig å ta bærekraftige valg
- 3 Private aktører ser attraktive forretningsmodeller innen ombruk på senteret på sikt

Umiddelbare grep om driften

Omigjen kan øke attraktivitet og lønnsomhet gjennom tiltak som:

- Markedsføring for å gjøre butikken bedre kjent.
- Tiltak for å øke vareutvalg og attraktivitet.
- Undersøke muligheter for lager, for å muliggjøre sesongvarer.
- Målrettet fokus på arrangementer for å tiltrekke kunder.
- Kompetanseheving internt gjennom f.eks. salgskurs og trening.

Forankring og tydelige planer

Ledelse og ansatte eier og forstår målene, og setter klare handlingsplaner for å nå dem.

Langsiktighet

Tilstrekkelig langsiktighet til at det kan gjøres langsiktige satsinger.

Tiltak for mål, styring og driftsforbedringer er nødvendige uansett hvilken driftsløsning Omigjen skal ha fremover

For å kunne løse dagens utfordringer og sikre en bærekraftig økonomisk drift for Omigjen er fire driftsløsninger vurdert

Oversikt over fire potensielle driftsløsninger:

Driftsløsning 1: Kommunen eier, styrer og drifter, med rom for private aktører som supplement

Driftsløsning 1: Kommunalt eierskap, styring og drift av Omigjen kan gi flere fordeler knyttet til måloppnåelse for kommunen

Fordeler	Ulemper
<ul style="list-style-type: none"> Full kontroll på sentrets måloppnåelse. Det er mulig å bruke sentret i egne drifts- og markedsføringsaktiviteter (BFA) for å styrke drift, øke kundetilfredshet og lønnsomhet. 	<ul style="list-style-type: none"> Store økonomiske utfordringer for å sikre tilstrekkelig lønnsomhet, markedsføring, arrangement og drift i tillegg til kommunens måloppnåelse.

Vurdering: ★★★★★

Sprint

Kommunen tar ansvar for helheten i vareutvalg, markedsføring, arrangementer og drift – fokusert på kommunens målsetninger med prosjektet

Driftsløsning 3: Kommunen eier og setter ned et kommunalt foretak som drifter

Driftsløsning 3: Kommunalt eierskap med privat drift, kan gi flere fordeler, men kan også innebære høy risiko for gjennomførbarhet

Fordeler	Ulemper
<ul style="list-style-type: none"> Større fleksibilitet og hurtighet i drift av senteret, særlig knyttet til egne varer, salg, markedsføring, arrangement og drift. 	<ul style="list-style-type: none"> Store økonomiske utfordringer for å sikre tilstrekkelig lønnsomhet, markedsføring, arrangement og drift i tillegg til kommunens måloppnåelse.

Vurdering: ★★★★★

Sprint

Tilsvarende alternativ 1, men den kommunale driften settes ut til et kommunalt foretak (KF)

Driftsløsning 2: Kommunen eier og private aktører drifter butikkene

Driftsløsning 3: Kommunalt eierskap gjennom et kommunalt foretak kan gi fordeler, men kan også innebære risiko for gjennomførbarhet

Fordeler	Ulemper
<ul style="list-style-type: none"> Full kontroll på sentrets måloppnåelse. Det er mulig å bruke sentret i egne drifts- og markedsføringsaktiviteter (BFA) for å styrke drift, øke kundetilfredshet og lønnsomhet. 	<ul style="list-style-type: none"> Store økonomiske utfordringer for å sikre tilstrekkelig lønnsomhet, markedsføring, arrangement og drift i tillegg til kommunens måloppnåelse.

Vurdering: ★★★★★

Sprint

Kommunen tilrettelegger og håndterer drift av senteret, selvstendige butikker har ansvar for egne varer, salg, markedsføring, arrangementer o.l.

Driftsløsning 4: Privat næringsliv eier og drifter

Driftsløsning 4: Privat eierskap og drift kan gi høy risiko for gjennomførbarhet og kommunen kan miste kontroll på mål

Fordeler	Ulemper
<ul style="list-style-type: none"> Store økonomiske utfordringer for å sikre tilstrekkelig lønnsomhet, markedsføring, arrangement og drift i tillegg til kommunens måloppnåelse. 	<ul style="list-style-type: none"> Store økonomiske utfordringer for å sikre tilstrekkelig lønnsomhet, markedsføring, arrangement og drift i tillegg til kommunens måloppnåelse.

Vurdering: ★★★★★

Sprint

Privat(e) aktør(er) tar ansvar for helheten i vareutvalg, markedsføring, arrangementer og drift

Driftsløsning 1: Kommunalt eierskap, styring og drift av Omigjen kan gi flere fordeler knyttet til måloppnåelse for kommunen

Kommunen eier, styrer og drifter, med rom for private aktører som supplement

Kommunen tar ansvar for helheten i vareutvalg, markedsføring, arrangementer og drift – fokusert på kommunens målsetninger med prosjektet.

Vurdering:



Fordeler

- **Full kontroll på senterets måloppnåelse.**
- **Selv raskt kunne sette i gang effektive og målrettede tiltak** for å bedre drift, øke kunnskapen om senteret, og forbedre vareutvalget.
- **Mer rom for testing og eksperimentering** av hvilke sirkulære forretningsmodeller som gir økt varer til ombruk og gjør det attraktivt å skape bærekraftige handelsvalg.
- **Fleksibelt og opportunistisk bruke lokalene** på måter som gir andre deler av kommunen gevinster, gjennom bl.a. å tilrettelegge for skolebesøk, reparasjon, kunnskapsdeling, sosial bærekraft, foredrag, m.m.
- **Med rom for å involvere private aktører** kan driftsløsningen bidra til at disse ser attraktivitet innen å selv drive ombruk på senteret på sikt.



Ulemper

- **Nødvendig finansiering:** Behov for støtte til diverse driftskostnader, leie av lokale, lønnskostnader m.m.

Ved at kommunen eier, styrer og drifter Omigjen, kan man styrke kontrollen på at senteret oppnår målene om økt varer til ombruk, bidra til at innbyggerne tar bærekraftige valg og legge til rette for at private aktører på sikt ser det attraktivt å drive ombruk på senteret.

Driftsløsning 2: Kommunalt eierskap med privat drift, kan gi flere fordeler, men kan også innebærer høy risiko for gjennomførbarhet

Kommunen eier og private aktører drifter butikkene

Kommunen tilrettelegger og håndterer drift av senteret, selvstendige butikker har ansvar for egne varer, salg, markedsføring, arrangementer o.l.

Vurdering:



Fordeler

- **Tilrettelegger for privat næringsliv:** Kommunen er med på å tilrettelegge for- og etablere forretninger som ønsker å leve av å selge brukt.
- **Kommunen kan legge føringer:** Gjennom at kommunen eier og subsidierer deler av husleien kan de legge føringer for hvilke mål de private aktørene skal jobbe mot.



Ulemper

Lite handlingsrom for å forbedre drift

- Lite styring av butikkens utvalg og løsninger.
- Ikke rom for eksperimentering og testing.
- Vanskelig å ta grep for bedring av drift.

Vanskelig å finne aktuelle butikker:

- Etter ett år, er det lav etterspørsel etter å drive kommersiell virksomhet rundt brukthandel, på senteret.
- Tre private aktører trakk seg før seks måneders drift og Omigjen har ikke lyktes å finne erstattere.
- Flere av butikkene som fortsatt er på senteret uttrykker at de har lav lønnsomhet.

Fortsatt behov for finansiering:

- Det vil fortsatt være behov for å støtte husleie for å få med private aktører.

Det er lite sannsynlig at senteret vil kunne snu utviklingen med lav omsetning og lønnsomhet med en modell der kommunen ikke selv kan ta grep og gjøre forbedringer, teste og eksperimentere med løsninger. Det er en risiko for å fortsette ned en negativ spiral med færre butikker, som kan føre til lavere attraktivitet for gjenværende butikker, som igjen kan måtte trekke seg og gi enda dårligere attraktivitet for senteret som helhet.

Driftsløsning 3: Kommunalt eierskap gjennom et kommunalt foretak kan gi fordeler, men kan også innebærer risiko for gjennomførbarhet

Kommunen eier og setter ned kommunalt foretak som drifter

Tilsvarende alternativ 1, men den kommunale driften settes ut til et kommunalt foretak (KF).

Vurdering:



Fordeler

- **Full kontroll på senterets måloppnåelse.**
- **Selv raskt kunne sette i gang effektive og målrettede tiltak** for å bedre drift, øke kunnskapen om senteret, og forbedre vareutvalget.
- **Mer rom for testing og eksperimentering** av hvilke sirkulære forretningsmodeller som gir økt varer til ombruk og gjør det attraktivt å skape bærekraftige handelsvalg.
- **Fleksibelt og opportunistisk bruke lokalene** på måter som gir andre deler av kommunen gevinster, gjennom bl.a. å tilrettelegge for skolebesøk, reparasjon, kunnskapsdeling, sosial bærekraft, foredrag, m.m.



Ulemper

- **Ved å bruke midler og administrasjon på å sette ned kommunalt foretak for drift**, vil man kunne miste insentiver for å på sikt justere modell, som for eksempel å involvere private aktører til å se attraktivitet innen å selv drive ombruk på senteret.
- **Nødvendig finansiering:** Behov for støtte til diverse driftskostnader, leie av lokale, lønnskostnader m.m.
- **Mye administrasjon:** Å sette ned et kommunalt foretak krever ekstra administrasjon og er tidkrevende for kommunen.

Å sette ned et kommunalt foretak til driften av Omigjen kan gi flere av de samme fordelene som driftsløsningen 1, men det kan også kreve mer administrasjon, og mulig da redusere insentiver til å skape rom for private aktører å drive ombruk på Omigjen på sikt.

Driftsløsning 4: Privat eierskap og drift kan gi høy risiko for gjennomførbarhet og kommunen kan miste kontroll på mål

Privat næringsliv eier og drifter

Privat(e) aktør(er) tar ansvar for helheten i vareutvalg, markedsføring, arrangementer og drift.

Vurdering:



Fordeler

Om senteret per dags dato hadde vært attraktivt for private aktører å ta over, ser vi fordeler knyttet til:

- **Lønnsomhet:** Private aktører antas å ha bedre forutsetninger enn kommunen til å drive opp omsetningen og minimere driftsutgifter, som kan skape grobunn for at flere private aktører vil ta del i senteret på sikt.



Ulemper

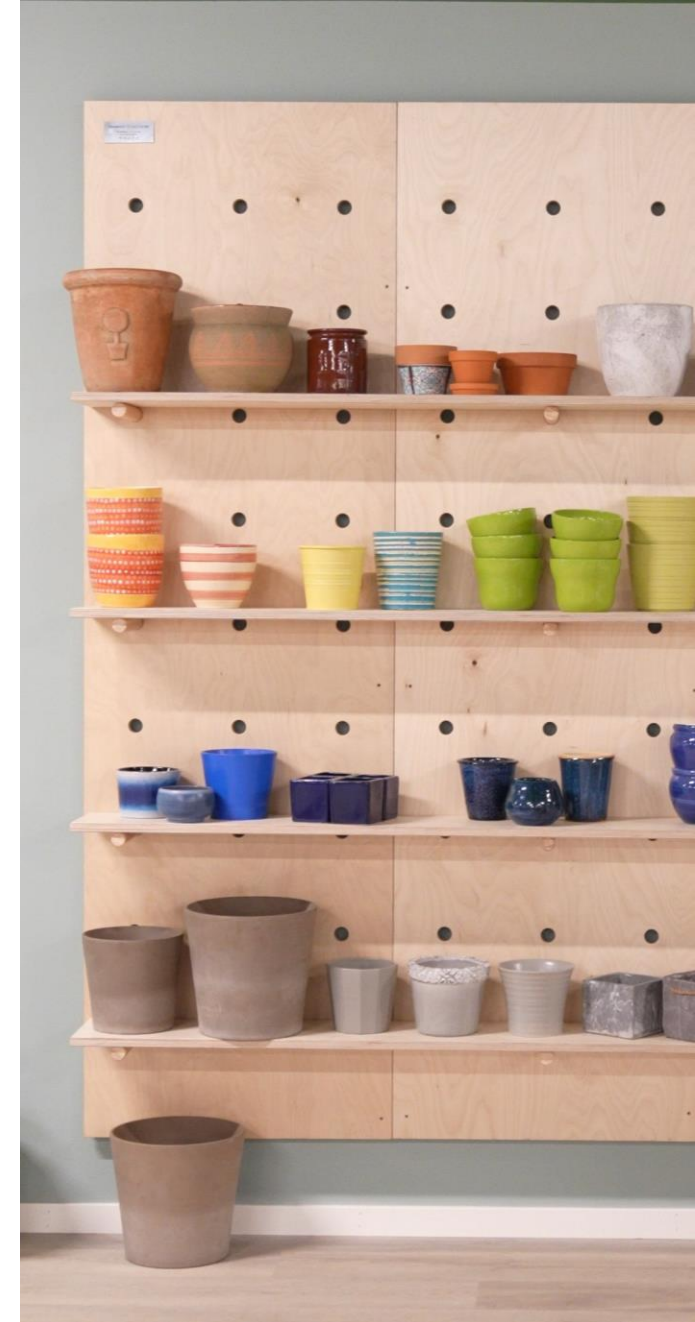
- **Høy risiko for at det ikke, gitt dagens situasjon, finnes en aktør som ønsker å ta over Omigjen.**
- **Finansiering fra kommunen:** Selv om Omigjen overlates til privat næringsliv er vurderingen at det fortsatt vil være nødvendig med finansiering fra kommunen de første årene for å minimere risiko for overtakelse.
- **Mindre kontroll på måloppnåelse:** Å overlate fullstendig til privat næringsliv, uten å finansiere, vil føre til at kommunen mister kontroll på målene om økt varer til ombruk og å skape handlingsendringer.

Gitt dagens situasjon er det en stor risiko for at private aktører ikke vil ønske å drive næring på Omigjen, samtidig kan Asker kommune miste kontroll på insentiver knyttet til å redusere avfall og skape bærekraftige handelsendringer.

Anbefaling

For å lykkes fremover anbefales kommunalt eierskap, styring og drift med rom for private aktører som supplement

- Med utgangspunkt i kartleggingen av nåsituasjonen og evalueringen av Omigjen sitt første driftsår, anbefales det at kommunen eier, styrer og drifter Omigjen med rom for private aktører som supplement.
- Anbefalt driftsløsning bør fokusere på å løse rotårsakene til hovedutfordringen, som beskrevet på side 37. Det vil innebære å jobbe mot spissede mål, forankre og legge tydelige planer, sikre mer langsiktighet i planene og eksperimentere og teste umiddelbare grep om driften.
- Første år i pilotfasen har vist lav interesse fra private aktører til å ta over driften av Omigjen. Derfor anbefales det at kommunen, gjennom å eie, styre og drifte Omigjen, heller jobber mot å gjøre det attraktivt for private aktører å drive butikker eller ta over senteret på sikt.
- Det anbefales derfor at fra utgangen av andre år i pilotfasen står kommunen for alt av varesalg hos Omigjen. På sikt, når senteret har eksperimentert og testet ulike forretningsmodeller og gjort seg mer attraktiv for kundene, kan Omigjen vurdere å ta inn private aktører og sikre god erfaringsoverføring for videre drift.



Forslag til tilpasninger fra dagens Omigjen

Gitt anbefalt driftsløsning, bør følgende endringer vurderes:

Lokalet og aktører:

- Alt varesalg i lokalet drives av kommunen
- Beholde kafé og redesign- og reparasjonstilbud
- Avskaffe pop-up
- Sette av et større areal til varelager
- Åpent varemottak for privat levering lørdager og kveldstid
- Fortsette fokuset på sosial bærekraft gjennom samarbeid med Solbrå arbeidssenter

Forretningsmodell:

- Anbefalt driftsløsning gir muligheter for både full inntjening på varene som selges, salg på kommisjon, leie av stativer o.l.
- Slike forretningsmodeller bør testes og eksperimenteres med underveis for å kunne imøtekomme spissede mål.



Endring i driftsløsning vil føre til endringer i inntekts- og kostnadsbildet

Inntekter og kostnadsoversikt:

Omigjen i dag:

Inntektskilder

- Leieinntekter fra butikkene på senteret
- Salgsinntekter fra Din Neste og kafeen
- Finansiering fra Asker kommunen
- Klimasatsmidler fra Miljødirektoratet

Kostnadsilder

- Husleie og subsidiering av leien til butikkene
- Felles- og driftskostnader
- Personalkostnader (senterleder og kommunikasjonsansvarlig, butikkmedarbeidere Din Neste og kafeen, Solbrå arbeidssenter)
- Markedsføringskostnader

Omigjen med ny driftsløsning:

Inntektskilder

- Salgsinntekter fra vareslag
- Leieinntekter fra reparasjonsaktør
- Finansiering fra Asker kommune

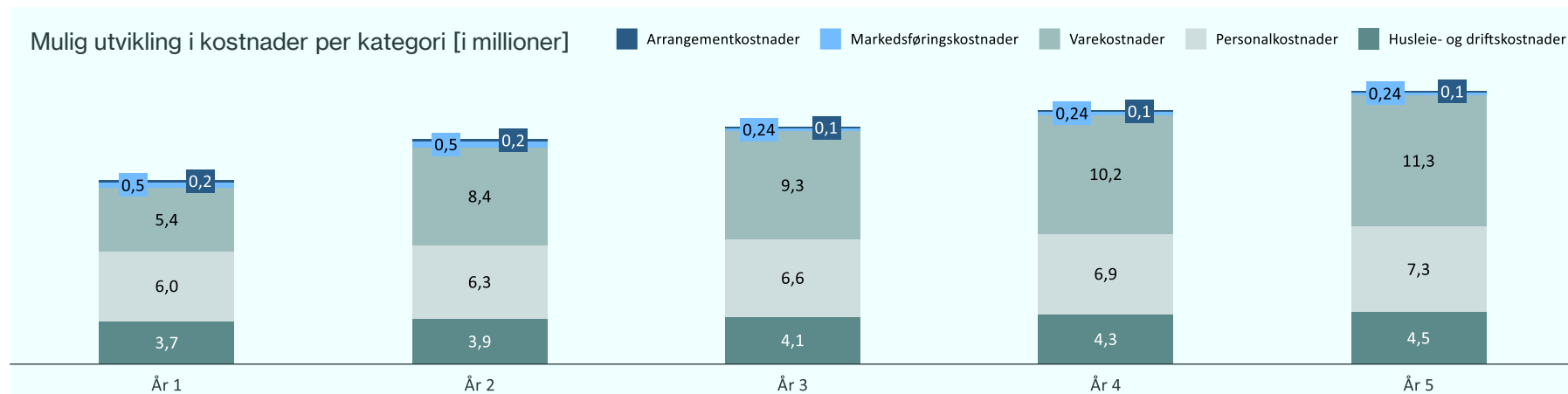
Kostnadsilder

- Felles- og driftskostnader
- Personalkostnader (vil økes for å kunne drifte salg av ombruksvarer)
- Varekostnader (for å kunne eksperimentere og teste vareutvalg og forretningsmodeller)
- Markedsføringskostnader
- Arrangementkostnader

For Omigjen vil det være viktig å sikre økning i inntektene for å dekke de økte kostnadene knyttet til endring i driftsløsning

Anbefalt driftsløsning for Omigjen kan gi kommunen økte husleie-, drift-, personal-, markedsføring- og arrangementkostnader

Estimater på hva kostnadene kan bli gitt at forutsetningene på neste side er oppfylt, årene etter pilotperioden er over:



Husleie- og driftskostnader

- Leie av lokale på Slemmestad, felleskostnader, strøm, renhold og driftskostnader.

Personalkostnader

- Senterleder, kommunikasjonsansvarlig, Omigjen sin del av ombruksmottaket på Yggeset, Solbrå arbeidssenter og 6 årsverk til butikkmedarbeidere.

Varekostnader

- Varekostnader for kafédrift.
- Varekostnader for ombruksvarer. Denne er satt til 40% av salgsinntektene for å gjøre det mulig å teste ulike forretningsmodeller for salg av ombruksvarer*

Markedsføring

- Det er inkludert en økt satsning på markedsføring de første to årene (500 000 kr), før disse reduseres til 240 000 kr fra år 3.

Arrangement

- Det er inkludert 200 000 kr for å satse på arrangementer som tilrettelegger for bærekraftige handelsvalg blant Askers innbyggere for år 1 og 2, før beløpet nedjusteres fra år 3.

For å sikre bærekraftig økonomisk drift for å dekke økte kostnader kreves en rekke målrettede aktiviteter for å øke inntektene

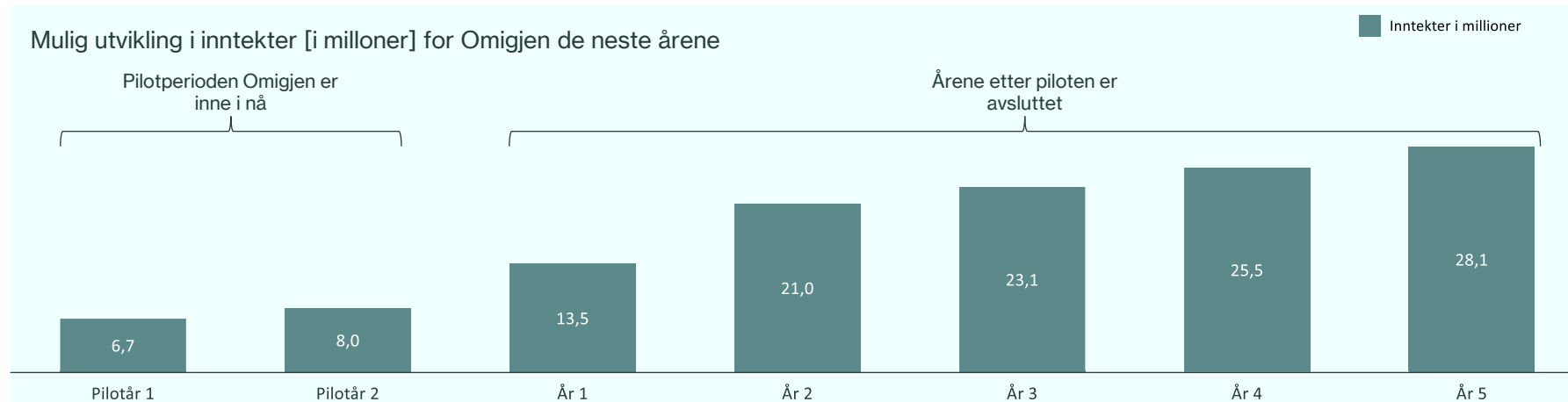
Vurdering av økning i antall besøkende og omsetning per besøkende de neste årene basert på aktiviteter:

	Pilotår 2	År 1 (start ny driftsløsning)	År 2	År 3	År 4	År 5
Antall besøkende	+20%	+40%	+30%	+5%	+5%	+5%
Omsetning per besøkende	-	+20%	+20%	+5%	+5%	+5%

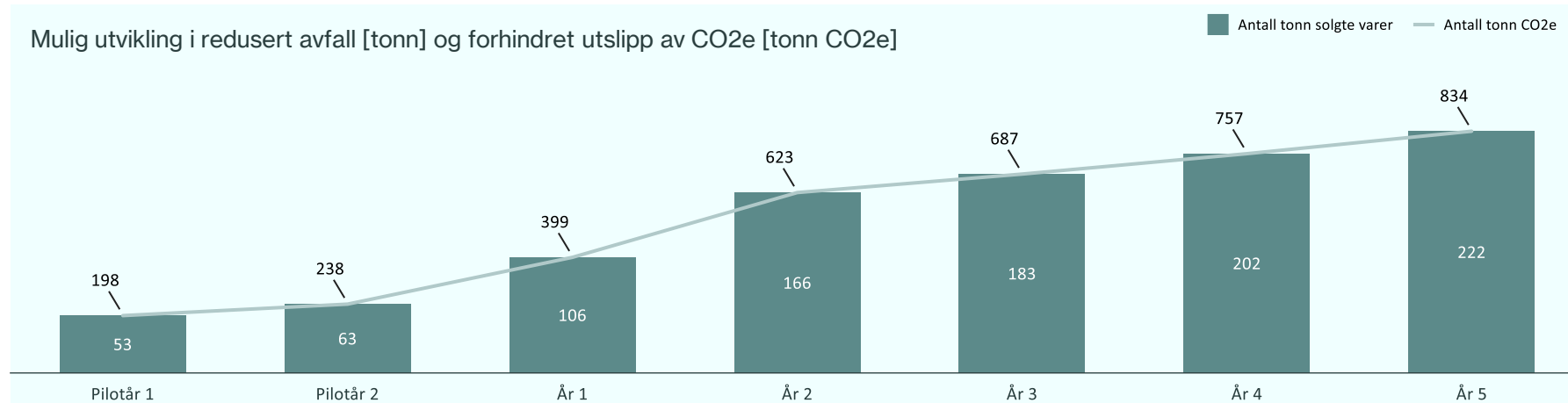
Målrettede aktiviteter	Utnytte nåsituasjon	Sette Omigjen på kartet	Kunder kommer på ny	Utnytte større kundemasse	Fortsette trykket	Fortsette trykket
 Målføring	<ul style="list-style-type: none"> 240 000 NOK tilgjengelig Utnytte å være ny i markedet 	<ul style="list-style-type: none"> 500 000 NOK tilgjengelig Målrettet markedsføring 	<ul style="list-style-type: none"> 500 000 NOK tilgjengelig Målrettet markedsføring Utnytte lærdom fra i fjor 	<ul style="list-style-type: none"> 240 000 NOK tilgjengelig Målrettet markedsføring Utnytte lærdom fra i fjor 		
 Arrangementer	<ul style="list-style-type: none"> Fortsette å arrangere i samarbeide med butikkene 	<ul style="list-style-type: none"> 200 000 NOK tilgjengelig Arrangere etterspurte arrangementer 	<ul style="list-style-type: none"> 200 000 NOK tilgjengelig Arrangere etterspurte arrangementer Utnytte lærdom fra i fjor 	<ul style="list-style-type: none"> 100 000 NOK tilgjengelig Arrangere suksessfulle arrangementer Utnytte lærdom fra i fjor 		
 Kafédrift	<ul style="list-style-type: none"> Tilpasse vareutvalg til etterspørsel 	<ul style="list-style-type: none"> Dedikert ansatt driver kafé 				
 Vareutvalg	<ul style="list-style-type: none"> Sikre sesongsalg Tilpasse vareutvalg basert på innbyggerundersøkelse Utvide lager (pop-up) 	<ul style="list-style-type: none"> Teste og tilpasse vareutvalg Utnytte varelager Fokus på sesonger 				
 Forretningsmodell	<ul style="list-style-type: none"> Lik som i dag 	<ul style="list-style-type: none"> Teste og tilpasse forretningsmodeller Åpent mottak kveld og lør. 				
 Kompetanse	<ul style="list-style-type: none"> Planlegge kompetanseinitiativer 	<ul style="list-style-type: none"> Prioritere delingskultur om hvordan drive salg 				
 Kapasitet	<ul style="list-style-type: none"> Lik som i dag 	<ul style="list-style-type: none"> 2 FTE-er i senterledelse 6 FTE-er i butikk og kafé Solbrå i mottak 				

Ved vellykket implementering av målrettede tiltak og aktiviteter kan Omigjen oppleve vekst i inntektene de neste årene

Estimater på hva inntektene og utvikling i alternative utslipp av CO2e kan bli gitt at forutsetningene på forrige side*:



- Analysen viser at, med målrettede aktiviteter, kan Omigjen oppnå solid vekst i inntekter etter innføring av ny driftsløsning.
- Utviklingen i inntekter for Omigjen baserer seg på netto salgsinntekter alle butikkene hos Omigjen har rapportert inn for første pilotår**
- Økningen i salgsinntekter baserer seg på økning i antall besøkende og omsetning per besøkende som vist på forrige side.



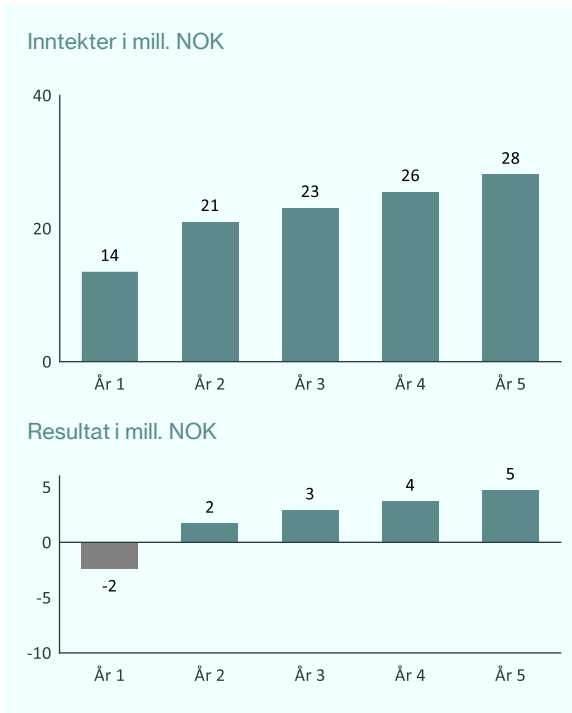
- Analysen viser at Omigjen har et potensiale til å redusere 222 tonn avfall gjennom salg av ombruksvarer.
- Utviklingen i redusert avfall og mulig forhindret utslipp, gitt alternativet om at kunden hadde kjøpt nye varer av nye materialer, baserer seg på tall fra første pilotår, og er oppjustert basert på økte salgsinntekter (økning i solgte varer).

Klarer ikke Omigjen å øke antall besøkende og oms. per besøkende første året etter pilotperioden, kan resultatet være negativt i år 5

Analysene viser ulike scenarier basert på hvor mye Omigjen klarer å øke antall besøkende og omsetning per besøkende mellom pilotår 2 og første år med ny driftsløsning. Økningen fra år 1 til år 5 følger samme antagelsene som på side 48

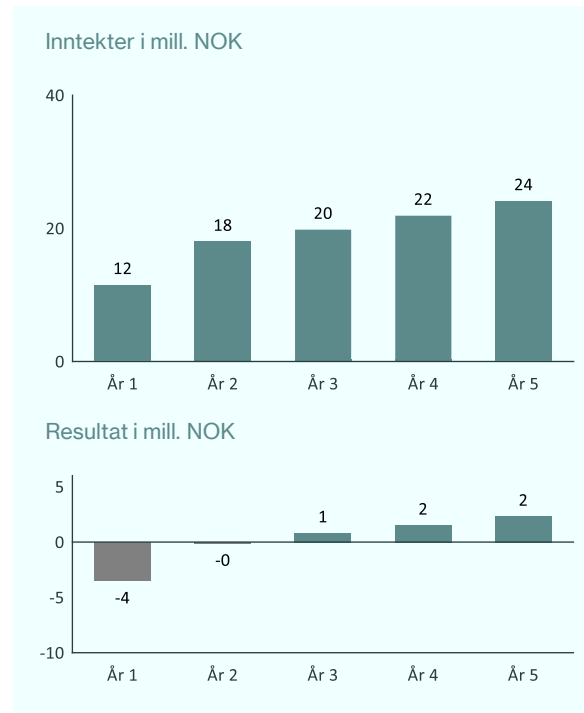


Scenario 1: 40% flere besøkende, 20% høyere omsetning per besøkende (analysen på side 48)



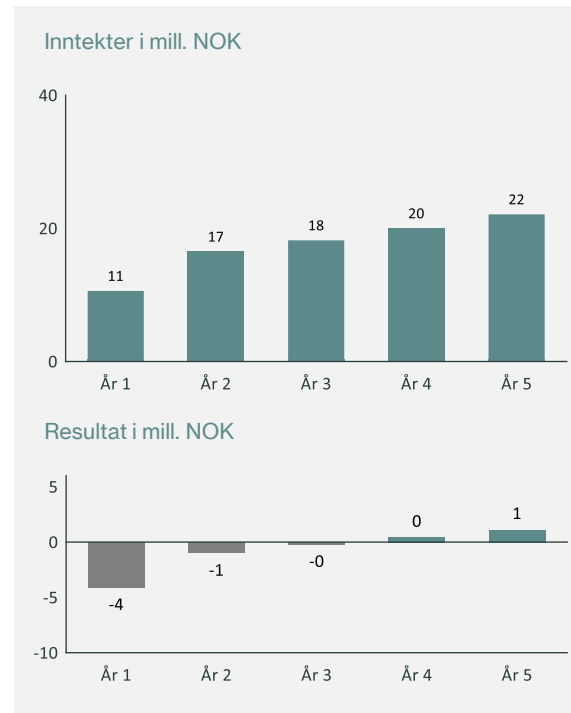
En stor økning fra pilotperioden kan gi positivt resultat allerede i år 2

Scenario 2: 20% flere besøkende, 20% høyere omsetning per besøkende



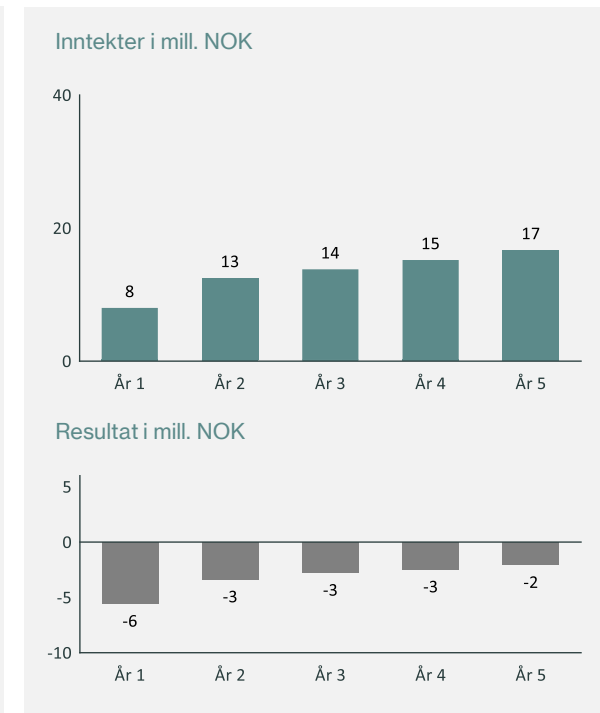
En økning fra pilotperioden kan gi positivt resultat i år 3

Scenario 3: 20% flere besøkende, 10% høyere omsetning per besøkende



En mindre økning kan gi positivt resultat i år 4

Scenario 4: Ingen endring



Ingen endring kan et større negativt resultat i år 5

Vellykket implementering kan øke antall varer til ombruk, bidra til bærekraftige handelsvalg og attraktivitet for privat salg av ombruk

Oversikt over mulig oppnåelse av spissede målsetninger for scenario 1, som vist på side 48:

1 Økt antall varer til ombruk



Årlig varer til ombruk kan økes fra rundt 50 tonn til over 220 tonn fra pilotår 1 til og med år 5



Dersom alternativet er at kundene som handler hos Omigjen ville handlet varene helt nye, kan årlig forhindret CO2 utslipp økes fra 198 tonn CO2e til 830 i år 5

2 Flere innbyggere i Asker kan oppleve det attraktivt og ønskelig å ta bærekraftige valg



Økt fokus på å øke antall besøkende til Omigjen øker også fokuset på å gjøre det attraktivt å ta bærekraftige handelsvalg



Gjennom første pilotår har Omigjen hatt 72 000 besøkende, gitt utviklingen i analysen tidligere, kan dette øke til 185 000 besøkende i år 5

3 Private aktører ser attraktive forretningsmodeller innen ombruk hos Omigjen



Måltrettet fokus på å gjøre Omigjen økonomisk bærekraftig gjør det mer attraktivt for private aktører til å drive med ombruk



Ved vellykket implementering av tiltak, kan Omigjen i år 2 oppleve bærekraftig økonomisk drift



Nedleggelse



Nedleggelse vil gi tilbakestillingskostnader på 1 500 000,- eks. mva.



Ved nedleggelse må kommunen finne alternative metoder for å få varer til ombruk



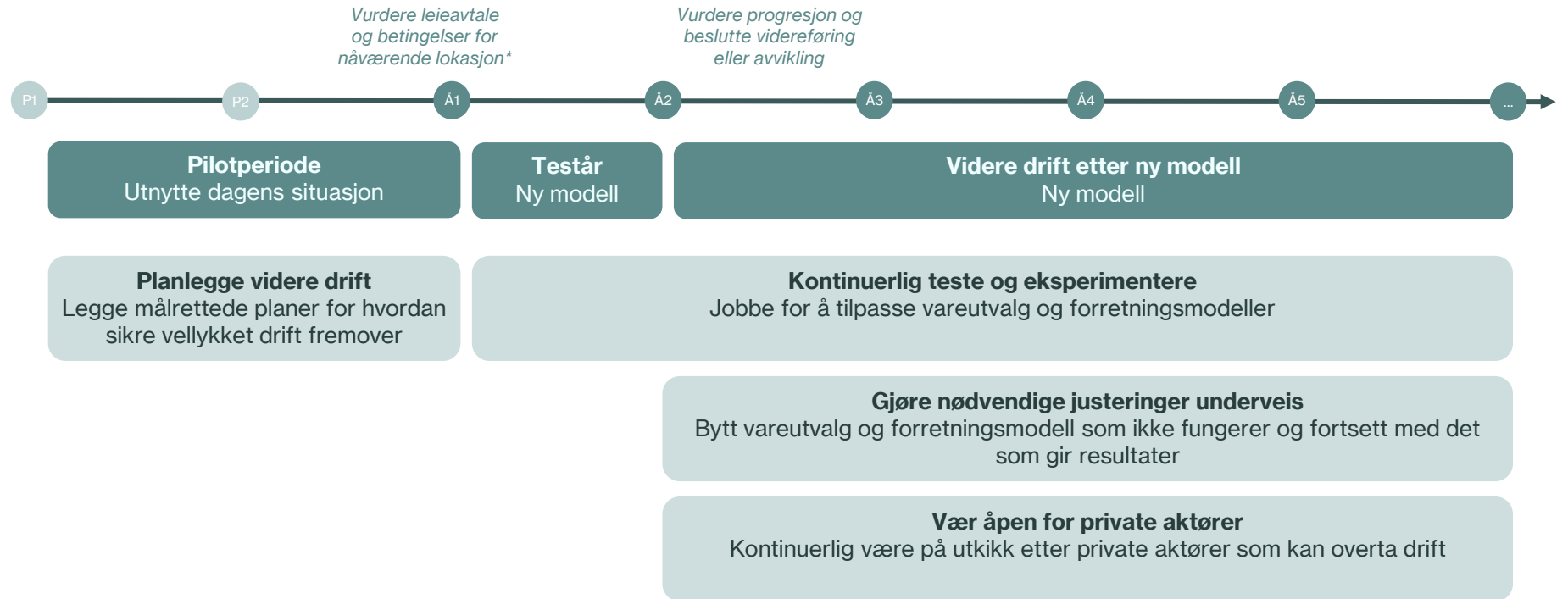
Ved nedleggelse må kommunen finne alternative metoder for å gjøre det attraktivt å ta bærekraftige handelsvalg

Gjennom å spisse satsningen og jobbe med målrettede aktiviteter kan Omigjen se gevinster innenfor de tre målene som er satt.

For videre drift anbefales det at Omigjen endrer driftsløsning og arbeider mot å sikre bærekraftig økonomisk drift

Eksempel på prosjektplan

- Omigjen bør allerede i dag utarbeide konkrete planer og mål, med tilhørende aktiviteter for hvordan øke antall besøkende og omsetning per besøkende.
- Omigjen bør kontinuerlig følge opp progresjon i planer og mål for å ha kontroll på hvordan de ligger an mot å oppnå bærekraftig økonomisk drift.
- Dersom Omigjen ikke klarer å oppnå nok besøkende og omsetning per besøkende som sikrer bærekraftig økonomisk drift bør nedleggelse vurderes allerede etter år 1 (testår).
- Omigjen bør kontinuerlig jobbe mot å finne en privat aktør som ønsker å ta over driften.



Sprint

Vedlegg

Vedlegg 1: Bespart CO₂e ved å levere varer til ombruk er beregnet ut fra britiske utslippsfaktorer

Forklaring på beregningene

Utslippsfaktorene er "DEFRA emission factors" fra 2023. Disse utslippskonverteringsfaktorene er brukt av britiske og internasjonale organisasjoner for å rapportere om klimagassutslipp i 2023 (Norge har ikke offentlige konverteringsfaktorer). Faktorene gjelder for produksjon og avfallshåndtering i Storbritannia, men siden Norge ikke har offentlige tall er disse blitt benyttet i beregningen av CO₂e.

Hele dokumentet kan hentes [her](#) under "conversion factors 2023: full set (for advanced users) - updated 28 June 2023".

I beregningene er varekategoriene som Omigjen har tilgjengelig prøvd å matchet mot tilhørende materialkategori. Dette gir derfor ikke et nøyaktig tall på spart CO₂, men en indikasjon. Mer nøyaktig beregninger vil kreve mer nøyaktig informasjon om hvilke materialer varene på Omigjen er produsert fra. Se tilhørende vedlegg 1.1, 1.2 og 1.3.

Utslippsfaktorer for å produsere nytt:

"Material use conversion factors should be used to report on consumption of procured materials based on their origin (that is, comprised of primary material or recycled materials). For primary materials, these factors cover the extraction, primary processing, manufacturing and transportation materials to the point of sale, not the materials in use. For secondary materials, the factors cover sorting, processing, manufacturing and transporting to the point of sale, not the materials in use. These factors are useful for reporting efficiencies gained through reduced procurement of material or the benefit of procuring items that are the product of a previous recycling process."

Tallene er hentet fra "Material use" og "primary material production"

Utslippsfaktorer for avfallshåndtering:

Her er det beregnet både for energigjenvinning og deponi. Tallene er hentet fra "waste disposal" og "Combustion" for energigjenvinning og "landfill" for deponi.

Vedlegg 1.1: Beregninger for forhindret CO2 gitt alternativet om at kunden hadde kjøpt nytt (krever produksjon av nye varer)

Antagelser i beregningen av CO2e:

Varekategori Omigjen	Tonn varer til ombruk	Antatt sammenlignet materialkategorier fra DEFRA	utslipp [kg co2e/tonn]	Tonn CO2e
Barneleker og -utstyr	7,34	Plastics: average plastics	3102	22,76 tonn CO2e
Barneklær	1,64	Clothing	22310	36,50 tonn CO2e
Sport- og fritidsutstyr	6,72	Plastics: average plastics	3102	20,85 tonn CO2e
Blomsterpotter	2,31	Plastics: average plastics	3102	7,16 tonn CO2e
Interiør	10,85	wood (70%) /plastic (30%)	1150	12,47 tonn CO2e
Møbler	6,51	wood (70%) /plastic (30%)	1150	7,48 tonn CO2e
Elektronikk	0,00	Electrical items - small	5648	0,00 tonn CO2e
Bøker	0,30	Paper and board: paper	910	0,27 tonn CO2e
Tekstil	0,30	Clothing	22310	6,58 tonn CO2e
Annet/ukjent	0,54	Plastics: average plastics	3102	1,66 tonn CO2e
Dyreutstyr	0,46	Plastics: average plastics	3102	1,42 tonn CO2e
Sykler	1,09	Metal: scrap metal	3669	4,01 tonn CO2e
UFF, tekstil	2,81	Clothing	22310	62,78 tonn CO2e
Miljøsofa, møbler	12,00	wood (70%) /plastic (30%)	1150	13,79 tonn CO2e
			total	197,74 tonn CO2e

Vedlegg 1.2: Beregninger for forhindret CO2 gitt alternativet om deponi

Antagelser i beregningen av CO2e:

Varekategori Omigjen	Tonn varer til ombruk	Antatt sammenlignet materialkategorier fra DEFRA	utslipp [kg co2e/tonn]	Tonn CO2e
Barneleker og -utstyr	7,34	Plastics: average plastics	8,88	0,07 tonn CO2e
Barneklær	1,64	Clothing	496,68	0,81 tonn CO2e
Sport- og fritidsutstyr	6,72	Plastics: average plastics	8,88	0,06 tonn CO2e
Blomsterpotter	2,31	Plastics: average plastics	8,88	0,02 tonn CO2e
Interiør	10,85	wood (70%) /plastic (30%)	650,34	7,05 tonn CO2e
Møbler	6,51	wood (70%) /plastic (30%)	650,34	4,23 tonn CO2e
Elektronikk	0,00	Electrical items - small	8,88	0,00 tonn CO2e
Bøker	0,30	Paper and board: paper	1164,39	0,35 tonn CO2e
Tekstil	0,30	Clothing	496,68	0,15 tonn CO2e
Annet/ukjent	0,54	Plastics: average plastics	8,88	0,00 tonn CO2e
Dyreutstyr	0,46	Plastics: average plastics	8,88	0,00 tonn CO2e
Sykler	1,09	Metal: scrap metal	8,88	0,01 tonn CO2e
UFF, tekstil	2,81	Clothing	496,68	1,40 tonn CO2e
Miljøsofa, møbler	12,00	wood (70%) /plastic (30%)	650,34	7,80 tonn CO2e
			total	21,96 tonn CO2e

Vedlegg 1.3: Beregninger for forhindret CO2 gitt alternativet om energigjenvinning

Antagelser i beregningen av CO2e:

Varekategori Omigjen	Tonn varer til ombruk	Antatt sammenlignet materialkategorier fra DEFRA	utslipp [kg co2e/tonn]	Tonn CO2e
Barneleker og -utstyr	7,34	Plastics: average plastics	21,3	0,16 tonn CO2e
Barneklær	1,64	Clothing	21,3	0,03 tonn CO2e
Sport- og fritidsutstyr	6,72	Plastics: average plastics	21,3	0,14 tonn CO2e
Blomsterpotter	2,31	Plastics: average plastics	21,3	0,05 tonn CO2e
Interiør	10,85	wood (70%) /plastic (30%)	21,3	0,23 tonn CO2e
Møbler	6,51	wood (70%) /plastic (30%)	21,3	0,14 tonn CO2e
Elektronikk	0,00	Electrical items - small	21,3	0,00 tonn CO2e
Bøker	0,30	Paper and board: paper	21,3	0,01 tonn CO2e
Tekstil	0,30	Clothing	21,3	0,01 tonn CO2e
Annet/ukjent	0,54	Plastics: average plastics	21,3	0,01 tonn CO2e
Dyreutstyr	0,46	Plastics: average plastics	21,3	0,01 tonn CO2e
Sykler	1,09	Metal: scrap metal	21,3	0,02 tonn CO2e
UFF, tekstil	2,81	Clothing	21,3	0,06 tonn CO2e
Miljøsofa, møbler	12,00	wood (70%) /plastic (30%)	21,3	0,26 tonn CO2e
			total	1,12 tonn CO2e

Vedlegg 2: Oversikt over årsverk hos Omigjen

Hvor	Antall årsverk
Mottaket	4
Ombuksamottaket, Yggeset	2 årsverk
Sisters in Business	4 årsverk
Din neste	2,5 årsverk
Senterledelsen (Desiree og Guro)	2 årsverk
Barneskatter	2 årsverk
UFF	0,2 årsverk
Totalt	16,7 årsverk

Sprint



Saksframlegg

Arkivsak
22/15418-5

Saksbehandler
Per Øistein Funderud

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester
Formannskapet

Møtedato
15.02.2024
27.02.2024

Overføring av Åros rensedistrikt til Veas - investeringsbeslutning og samarbeidsavtale med Frogn kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Prosjektet med en total kostnadsramme på kr 281 mill. kr (P85) gjennomføres.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter.
3. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Frogn kommune og kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtalen «Samarbeid mellom Asker kommune og Frogn kommune om felles avløpsløsning med overføring av avløp til Veas».
4. Asker kommunes andel finansieres med investeringsmidler som er avsatt til fornying og utbygging av vann og avløp i handlingsprogrammet 2024-2027.

1. Sammendrag

Åros rensedistrikt trenger ny renseløsning. Denne saken er en oppfølging av formannskapsvedtak i 2022, hvor overføring til Veas ble valgt som konsept. Etter forespørsel fra Frogn kommune våren 2023 er et samarbeid om overføring til Veas utredet. Et forprosjekt som ble ferdigstilt i januar 2024 tar høyde for en felles overføringsløsning for Frogn og Asker.

Et lukket system med trykkforsterker sikrer at avløpet kommer fram til Veas. Systemet vil ikke ha overløpspunkter og vil heller ikke gi luktproblemer. Avløp

fra Frogn og Asker skal pumpes inn på overføringssystemet ved Skogsborg nær Sætre. Dette er et robust og kostnadseffektivt system.

I tillegg til overføringssystemet omfatter prosjektet en nødvendig oppgradering av pumpestasjoner og infrastruktur i Sætre og Åros.

Kommunedirektøren anbefaler at prosjektet gjennomføres innenfor vedtatte rammebevilgninger for vann og avløp og at en samarbeidsavtale med Frogn kommune inngås.

Saken legges frem for utvalg for samfunnstjenester som fagutvalg og formannskapet pga. delegasjon av budsjettfullmakt.

2. Bakgrunn for saken

Tilstandskartlegging av Åros renseanlegg i 2021 avdekket svikt ved flere komponenter som resulterer i redusert rensing og overløp av både urensset og rensset avløpsvann til Åroselva. Pumpestasjoner i Sætre får heller ikke pumpe inn på renseanlegget ved større regnhendelser og går dermed i overløp.

Til sammen bidrar disse utslippene til forhøyede nitrogenverdier i Åroselva og forverret tilstand i Gråøysrenna - fjordområdet vest for Håøya, som er kjent for ugunstig topografi og dårlige blandingsforhold.

I tillegg har myndighetene varslet strengere rensekrav som bl.a. vil omfatte nitrogenrensing. Disse kravene vil være hjemlet i Forurensningsforskriften.

For å løse dagens utfordringer ved Åros renseanlegg og være i stand til å møte framtidens rensekrav ble tre alternativer vurdert i 2022. Formannskapet vedtok 11.10.2022 å pumpe avløpet til Veas. Denne saken er en oppfølging av formannskapetets vedtak hvor det ble vedtatt å legge saken fram for politisk investeringsbeslutning etter avsluttet forprosjekt. Forprosjektet foreligger nå.

I april 2023 mottok kommunen en forespørsel fra Frogn kommune om et mulig samarbeid om overføring av avløp til Veas. Asker kommune var positiv til å undersøke muligheten. Parallelt med kommunens forprosjekt ble det derfor utredet muligheten for samarbeid. Et samarbeid var bl.a. avhengig av at Frogn kommune fikk aksept fra Statsforvalter og Veas for løsningen.

Mot slutten av 2023 ble det klart at et samarbeid var gjennomførbart og at dette ville være økonomisk fordelaktig for begge kommunene. En samarbeidsløsning med Frogn er derfor innarbeidet og anbefalt i forprosjektet.

3. Saksopplysninger

Forprosjekt

Rådgiverfirmaet Asplan Viak har på oppdrag fra og i samarbeid med Asker kommune utarbeidet et forprosjekt for overføring av avløp fra Åros, Sætre, Storsand og Frogn, til Veas. I tillegg til selve overføringssystemet er det gjort grundige vurderinger og sett på nødvendige oppgraderinger av lokale pumpestasjoner og ledningsnett. Dette inngår også i den totale kostnadsrammen for prosjektet.

Valg av løsning

Selve overføringen er basert på et lukket system og en trykkforsterker som sikrer at avløpet kommer fram til Veas. Det betyr at systemet ikke vil ha overløpspunkter og heller ikke vil gi luktproblemer. Lokale pumpestasjoner i Asker og Frogn vil pumpe inn på overføringssystemet som igjen vil kobles direkte inn på tunnelsystemet til Veas.

Dette er en lite benyttet metode for overføringssystemer i Norge og det er derfor innhentet erfaringer fra tilsvarende anlegg i Finland. Metoden anses å være rimeligere og mer energieffektiv enn tradisjonelle overføringssystemer hvor det pumpes fra pumpestasjon til pumpestasjon.

Før Frogn kommune meldte sin interesse planla Asker kommune et overføringssystem med trykkøkning fra Åros brygge via trykkøkning ved Høvik brygge og til Veas. Med Frogn kommunes inntreden doblet avløpsmengden seg og det var ikke lenger plass til en stor nok trykkøkningstasjon ved Åros brygge. Den anbefalte løsningen hvor Frogn sitt avløp også inngår, baserer seg på kun en trykkøkningstasjon som plasseres på Skogsborg ved Sætre. Både Frogn og Asker må pumpe sitt avløp inn til denne trykkøkningstasjonen. Overføringen fra Skogsborg til Veas må da betraktes som en «motorvei» uten ytterligere tilkoblinger av hverken enkelthusholdninger eller andre kommunale pumpestasjoner. Dette gir et sikkert og kostnadseffektivt overføringssystem.

Overføringssystemet er dimensjonert ut fra beregnede vannmengder i 2075 og vil kunne overføre ca. 800 m³/time gjennom en helsveiset plastledning (PE). Anlegget vil være robust og ha kapasitet for å kunne ta unna avløpsvann også fra nye utbyggingsområder.

Sjøledningstraséer er detaljert kartlagt og planlagt med en mest mulig optimal plassering i forhold til tilgjengelighet, sikkerhet, installasjon og minst mulig ulempe i forhold til trålsoner og sårbar natur som f.eks. ålegras.

Sikkerhet og beredskap

Sannsynligheten for brudd på sjøledning og pumpehavari er vurdert til å være lav og gjennom en god beredskap anses risikonivået å være akseptabelt. Det er vurdert å legge to sjøledninger og la den ene gå innom en trykkøkningstasjon ved Høvik brygge. En slik løsning vil øke totalkostnaden med ca. 143 mill.kr. (50%), gi økte naturinngrep og være mindre bærekraftig pga. stort plastforbruk og økt energiforbruk. Dette alternativet anbefales ikke i forprosjektet.

Overføring fra Frogn kommune og Storsand

Frogn skal legge ned sitt renseanlegg på Skipphelle sør for Drøbak, og bygge overføringssystem fra Skipphelle til Skogsborg. Dette åpner også muligheten for å koble Storsand/Slottet på samme overføringsledning. Dette er det tatt høyde for i forslag til avtale mellom Asker kommune og Frogn kommune. Utbyggerne på Slottet/Storsand er også involvert i dette arbeidet.

Økonomi og framdrift

Det er i forprosjektet utarbeidet følgende oversikt over totalkostnadene:

Anlegg	Investeringskostnader i mill. kr.	
	P50*	P85*
Sjøledninger	114,0	142,5
Skogsborg trykkøkningsstasjon	20,3	25,4
Veas	4,5	5,6
Øra pumpestasjon	31,1	38,8
Sætre marina pumpestasjon	4,1	5,1
Åros bru pumpestasjon	46,5	58,2
Åros brygge pumpestasjon	4,2	5,2
Sum	224,8	281,0

* Angir henholdsvis 50% og 85% sannsynlighet for å nå budsjettallet

Kostnadene for pumpestasjonene gjelder oppgradering eller utskifting av eksisterende pumpestasjoner og finansieres 100% av Asker kommune. De tre øverste linjene er kostnadene for overføringssystemet og utgjør til sammen 173,5 mill.kr. som i tråd med forslag til avtale, skal deles 50/50 med Frogn kommune. Etter fordeling vil investeringskostnadene til Asker kommune utgjøre 194 mill. kr (P85).

Endringer i forprosjektet som følge av samarbeidet med Frogn kommune har medført 2-3 måneders forsinkelse for prosjektet. Det er fortsatt framdriftsusikkerheter knyttet til markedssituasjon, regulering og krav fra myndighetene. Anlegget vil bygges så raskt som mulig og forventes å kunne settes i drift i 2028.

4. Kommunedirektørens vurdering

Asker kommune må gjøre sin del av jobben med å redusere utslipp av næringsstoffer til fjorden. Ny renseløsning for Åros rensedistrikt er viktig i dette arbeidet og overføring til Veas er den raskeste og rimeligste løsningen for å oppnå dette med dagens teknologi. Store og robuste løsninger og organisasjoner er best rustet til å møte framtidens behov og krav. Veas er Norges største renseanlegg med god kompetanse både på rensing og ressursutnyttelse.

I tillegg til selve overføringssystemet vil dette prosjektet også bety en oppgradering av pumpestasjoner i Åros og Sætre som i dag sliter med kapasitetsutfordringer og overløp. Parallelt med dette vil det i årene som kommer jobbes systematisk med å

redusere innlekking av fremmedvann i avløpssystemet. Dette vil være viktig for å redusere avløpsmengden som etter hvert skal pumpes til Veas.

Et samarbeid med Frogn kommune gir løsningen «dobbel effekt» for fjorden, og gir i tillegg en mer bærekraftig løsning for begge kommunene i forhold til både investeringskostnader, driftskostnader og klimafotavtrykk. Selv om et samarbeid krever ressurser og ofte mer tid, oppveies dette av fordelene som er nevnt over.

Det er utarbeidet et forslag til avtale mellom Asker og Frogn som er balansert og som legger til rette for et godt samarbeid i årene som kommer, til beste for fjorden.

Dette prosjektet vil dessuten legge til rette for utbygging og en videre utvikling i denne delen av kommunen.

5. Konklusjon

Ny avløpsløsning med overføring av avløp fra Åros rensedistrikt til Veas har vært gjennom en forprosjektfase. Løsningen framstår som en kostnadseffektiv, bærekraftig og sikker avløpsløsning for distriktet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at prosjektet gjennomføres i sin helhet med en kostnadsramme på 281 mill.kr. (P85)

For å sikre en effektiv gjennomføring anbefales det at kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter.

Det legges opp til og anbefales at overføringen fra Skogsborg og til Veas skjer i samarbeid med Frogn kommune og at dette samarbeidet reguleres gjennom en egen avtale som er vedlagt saken.

Dette prosjektet er en oppfølging av tidligere vedtak om konseptvalg for Åros rensedistrikt og samtidig en oppfølging av strategiene i Temaplan for vann og vannmiljø. Finansieringen av prosjektet er også sikret gjennom temaplanarbeidet og påfølgende vedtatt rammebevilgning i Handlingsprogrammet for 2024-2027.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Avtaleforslag - Samarbeid mellom Asker kommune og Frogn kommune om felles avløpsløsning - 290124



Saksprotokoll

Arivsak
22/15418

Saksbehandler
Per Øistein Funderud

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	7/24
2 Formannskapet	27.02.2024	30/24

Overføring av Åros rensedistrikt til Veas - investeringsbeslutning og samarbeidsavtale med Frogn kommune

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 15.02.2024 sak 7/24

Behandling

Saksbehandler Per Øystein Funderud presenterte saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Vullum, H på vegne av H, V og FRP til nytt punkt 5:

Kommunedirektøren bes gå i dialog med utbyggere på Storsand og Slottet for å finne de beste løsningene for vann og avløp til området.

Innstilling i 4 punkter ble enstemmig vedtatt

Forslaget fremmet av Vullum, H på vegne av H, V og FrP til nytt punkt 5 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Prosjektet med en total kostnadsramme på kr 281 mill. kr (P85) gjennomføres.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter.
3. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Frogn kommune og kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtalen «Samarbeid mellom Asker

kommune og Frogn kommune om felles avløpsløsning med overføring av avløp til Veas».

4. Asker kommunes andel finansieres med investeringsmidler som er avsatt til fornying og utbygging av vann og avløp i handlingsprogrammet 2024-2027.
5. Kommunedirektøren bes gå i dialog med utbyggere på Storsand og Slottet for å finne de beste løsningene for vann og avløp til området.



Saksprotokoll

Arivsak
22/15418

Saksbehandler
Per Øistein Funderud

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	15.02.2024	7/24
2 Formannskapet	27.02.2024	30/24

Overføring av Åros rensedistrikt til Veas - investeringsbeslutning og samarbeidsavtale med Frogn kommune

Formannskapet har behandlet saken i møte 27.02.2024 sak 30/24

Behandling

Hanne Lisa Matt (MDG) tok opp følgende vedtak, tidligere enstemmig vedtatt av utvalg for samfunnstjenester:

Kommunedirektøren bes gå i dialog med utbyggere på Storsand og Slottet for å finne de beste løsningene for vann og avløp til området.

Innstillingen i fire punkter, med Matts forslag til nytt punkt, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Prosjektet med en total kostnadsramme på kr 281 mill. kr (P85) gjennomføres.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter.
3. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Frogn kommune og kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtalen «Samarbeid mellom Asker kommune og Frogn kommune om felles avløpsløsning med overføring av avløp til Veas».
4. Asker kommunes andel finansieres med investeringsmidler som er avsatt til fornying og utbygging av vann og avløp i handlingsprogrammet 2024-2027.

5. Kommunedirektøren bes gå i dialog med utbyggere på Storsand og Slottet for å finne de beste løsningene for vann og avløp til området.

AVTALE

SAMARBEID MELLOM ASKER KOMMUNE OG FROGN KOMMUNE OM FELLES AVLØPSLØSNING MED OVERFØRING AV AVLØP TIL VEAS

1. Parter

Asker kommune	org.nr. 920 125 298
Frogn kommune	org.nr. 963 999 089

som sammen utgjør «Partene», inngår denne avtalen for prosessen fram mot etablering av felles avløpsløsning med overføring av avløp til Veas.

2. Bakgrunn og formål

Bakgrunn

Kommunestyrene i Asker og Frogn har uavhengig av hverandre fattet vedtak om å overføre avløp fra h.h.v. Åros renseanlegg og Skiphelle renseanlegg til Veas. Etter henvendelse fra Frogn kommune i april 2023 avtalte partene derfor å utrede muligheten for samarbeid. Asker kommune var på det tidspunktet godt i gang med et forprosjekt, og utredning av samarbeidsløsning ble igangsatt som et parallellløp til forprosjektet for å opprettholde framdriften i Askers prosjekt.

Frogn kommune har samtidig gjennomført nødvendige avklaringer med Statsforvalter og har gjennom egen avtale med Veas (vedtak i Veas-styret 6. desember 2023) sikret rett til levering av sitt avløp.

Begge parter har hver for seg vurdert avløpsløsningen med overføring til Veas som den beste løsningen for fjorden og som den mest kostnadseffektive løsningen. Overføring til Veas vil være den løsningen som raskest vil kunne etableres og som best kan møte framtidens rensekrav.

Formål

Målet med samarbeidet om felles løsning er å kunne redusere investeringskostnadene og de framtidige driftskostnadene, for begge parter. Videre vil partene samarbeide om å redusere utslippene til fjorden.

3. Partenes samarbeid – overordnet

Samarbeidet gjelder etablering av en sammenhengende avløpsløsning på sjøbunnen på strekningen fra Skiphelle, via Småskjær og Skogsborg til VEAS, slik vedlagte kartskisse viser. Samarbeidet etter denne avtalen skal sørge for at begge parter sikrer at tekniske løsninger som velges ivaretar felles interesser og gir besparelser ved at investeringene koordineres og ses i sammenheng.

4. Premisser for design og valg av konsept

Dimensjonerende kapasiteter: Partene skal i størst mulig grad bruke likt beregningsgrunnlag for dimensjonerende kapasitet. Hver part må bære risikoen for usikkerheten i sitt eget dimensjoneringsgrunnlag. Oppgitt kapasitetsbehov vil danne tak for hvor mye den enkelte part kan

tilføre systemet. Et senere behov for oppdimensjonering må dekkes av den part som utløser behovet for oppdimensjonering. Partene skal samarbeide om best mulig utnyttelse av felles kapasitet og framtidig oppdimensjonering.

Konsept: Forprosjekt datert 19.1.2024 er grunnlaget for valgt konsept. Konseptet for overføringssystemet skal være basert på trykksystem som ikke skal ha overløp til fjorden. Overføringssystemet skal i korte perioder kunne settes ut av drift for vedlikehold. Dette innebærer at den enkelte part må etablere nødvendig fordrøyning på sine tilførselsanlegg som forhindrer overløp ved planlagt driftsstans. Overløp som følge av kraftig nedbør og uforutsette tekniske utfordringer, må tas i den enkelte parts tilførselsanlegg (ved tilknyttede lokale pumpestasjoner eller gravitasjonsanlegg).

Design: Valg av design skal være basert på kvalitetssikrede kostnadsvurderinger, LCC-analyser, LCA-analyser og ROS-analyser. I ROS-analyser skal HMS og fare for utslipp til fjorden tillegges spesiell vekt.

5. Organisering og eierskap

Skiphelle – Skogsborg: Frogn kommune har ansvaret for å planlegge og bygge overføringssystemet fra Skiphelle til Skogsborg. Frogn kommune skal eie og drifte dette anlegget. Asker kommune og nye utbyggere i Asker som etablerer kommunal infrastruktur, skal ha rett til å knytte seg til dette overføringssystemet innen de rammer som følger av Asker sin andel av dette strekket.

Skogsborg – Veas: Asker kommune har ansvaret for å planlegge og bygge overføringssystemet fra Skogsborg til Veas. Asker kommune skal eie og drifte dette anlegget. Frogn kommune og nye utbyggere i Frogn som etablerer kommunal infrastruktur, skal ha rett til å knytte seg til dette overføringssystemet innen de rammer som følger av Frogn sin andel av dette strekket.

Etappene som er beskrevet over, organiseres i utgangspunktet som separate prosjekter, men med en felles styringsgruppe med representanter fra Asker og Frogn, som skal sikre nødvendig framdrift og koordinering.

Partene skal løpende inngå supplerende og mer detaljerte avtaler som sikrer en mest mulig bærekraftig gjennomføring og koordinering av samarbeidsprosjektet og påfølgende drift. I driftsavtaler vil også håndtering av framtidig investeringsbehov ved oppgradering, utbedring eller oppdimensjonering av anlegget, inngå. Disse avtalene utarbeides og signeres av partene etter administrative beslutninger.

6. Fordeling av investeringskostnader

Som hovedprinsipp fordeles investeringskostnader mellom Asker og Frogn i forhold til kommunenes kapasitetsbehov. Fordeling av investeringskostnader på de ulike strekningene:

- Skiphelle- Småskjær: Asker 0%, Frogn 100%.
- Småskjær – Skogsborg: Asker 15%, Frogn 85%
- Skogsborg- VEAS: Asker 50%, Frogn 50%

Påkobling til ledningsstrekket mellom Slottet/Storsand og Skiphelle-Skogsborg ledningen: Asker 100%, Frogn 0%.

Egen avtale om oppgjør skal inngås når endelig design er valgt.

7. Fordeling av driftskostnader

Driftskostnader på transportsystemet med pumpestasjoner og ledningsnett fordeles etter målte mengder. Egen avtale om oppgjør skal inngås før kontrahering av entreprenør.

Frogn kommune inngår egen avtale med Veas om levering av avløp, mens levering av Asker kommunes avløp håndteres gjennom gjeldende selskapsavtale med Veas.

Veas fakturerer Asker og Frogn separat, basert på den til enhver tid gjeldende oppgjørsformen til Veas.

8. Uttreden eller avvikling av samarbeidet

Uttreden av denne avtalen kan kun skje ved vesentlig endrede forutsetninger som for eksempel at prosjektert avløpsløsning ikke lar seg gjennomføre innen vedtatte økonomisk handlingsrom, eller ved kommunestyrevedtak som gir endrede politiske beslutninger.

Ved omforent avvikling skal hver part dekke sine kostnader og eventuelle følgekostnader i henhold til pkt. 6 «Fordeling av investeringskostnader». Den enkelte parts mulighet til å utnytte restverdien av arbeidene som er utført vil være et tema ved fordeling av kostnader i avviklingen.

Dersom bare en av partene ønsker å tre ut av avtalen, skal denne parten dekke sine kostnader i henhold til fordelingen i pkt. 6 «Fordeling av investeringskostnader» samt egne og den annen parts følgekostnader.

9. Tvisteløsning

Uenighet mellom kommunene søkes løst i felles styringsgruppe. Tvist om fortolkning eller rettsvirkning av denne avtalen, skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås, er Asker og Bærum tingrett verneting.

10. Godkjenning og ikrafttredelse

Denne enkelte part skal ved signering av avtalen ha sikret nødvendig politisk forankring og vedtak. Avtalen trer i kraft når den er signert av begge parter.

Sted og dato

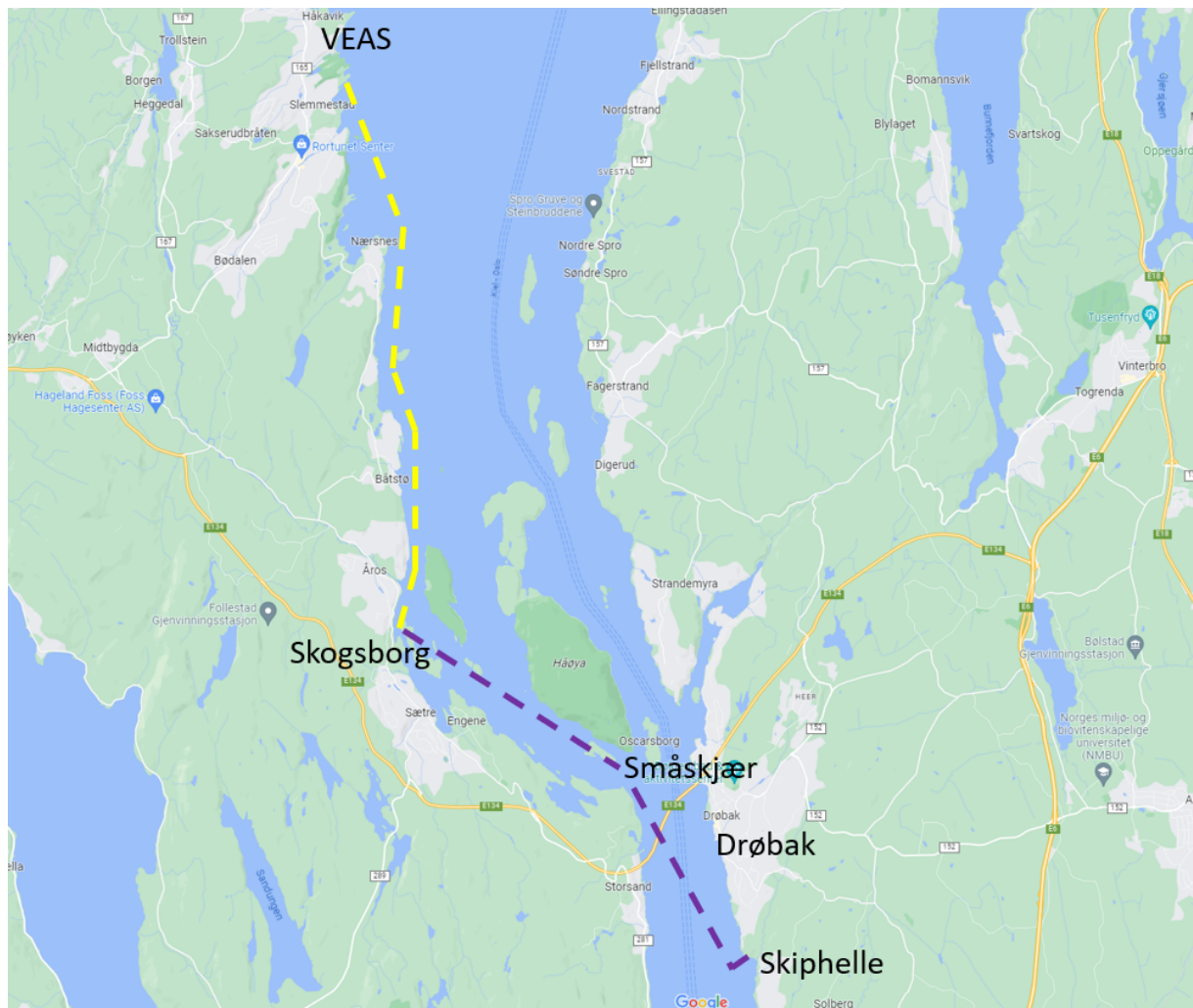
Asker kommune

Frogn kommune

Vedlegg: Kartutsnitt over overføringssystemet fra Skiphelle via Skogsborg og til Veas

Vedlegg

Kartutsnitt over overføringssystemet fra Skiphelle via Skogsborg og til Veas





Saksframlegg

Arkivsak
24/02033-2

Saksbehandler
Unni Hübertz Flugstad

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
27.02.2024

Oppfølging av verbalvedtak nr. 12 "Heltidsprosjektet må styrkes"

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Det utarbeides et nytt revidert mandat for heltidskulturarbeidet med aktiviteter som styrker arbeidet med implementering av Heltidskultur i Asker.
2. Det avsettes tid for tema Heltidskultur på alle Partssammensatt utvalg (PSU) møter.
3. Det utarbeides et årshjul med hovedaktiviteter for heltidskulturprosjektet, som følges opp med en egen årsrapport som legges frem for PSU.
4. Politisk forhandlingsutvalg (PFU) skal ha en forberedende og koordinerende rolle i heltidsarbeidet.

1. Sammendrag

Kommunedirektøren legger fram et forslag til styrking av Heltidsprosjektet samt en tettere kontakt og dialog med Partssammensatt utvalg (PSU) når det gjelder fremdrift og utvikling av prosjektet.

Saken er en oppfølging av verbalforslaget, «styrking av heltidsprosjektet», som ble enstemmig vedtatt i Kommunestyret den 11/12.23.

Kommunedirektøren anbefaler at Politisk forhandlingsutvalg (PFU) får en koordinerende rolle i heltidskulturarbeidet. Dette skal medvirke til økt politisk forankring.

Forslaget til vedtak er basert på dialogen med PFU og ble fremlagt som en presentasjon/orientering i Formannskapetets møte den 6/2-24.

2. Bakgrunn for saken

Heltidskulturarbeidet har stort politisk fokus. Det er fra politisk side et ønske om å være tettere på arbeidet som gjøres. I kommunestyret den 11/12-23 ble følgende verbalforslag enstemmig vedtatt.

Styrking av heltidsprosjektet

- *«Heltidsprosjektet rapporteres halvårlig gjennom seminarer for PSU. For at prosjektet skal få tilstrekkelig politisk tyngde, kan det virke som om det er behov for hyppigere kontakt. Derfor foreslås det at det etableres et Oppgaveutvalg, alternativt et av to arbeidsutvalg underlagt Formannskapet e.l, som får mandat til å fremme forslag til forbedring av kontakten mellom Heltidsprosjektet og PSU. Herunder økonomi, grunnbemanning og styrking av tjenestene.*
- *Forslag til vedtak: Kommunedirektøren, i dialog med PFU, kommer tilbake til formannskapet innen utgangen av januar 2024 med sak om etablering av arbeidsgruppe. Utvalgets mandat bør inneholde økonomi, grunnbemanning og styrking av tjenestene.»*

3. Saksopplysninger

Heltidserklæringen for Asker kommune og Handlingsplan for heltidskultur ble enstemmig vedtatt i Kommunestyret 16.11.2021. Det ble i samme møte vedtatt at PSU skal følge arbeidet, blant annet gjennom et årlig Heltidsseminar og gjennom rapporteringer på status og utvikling.

Det er ansatt en egen prosjektleder for heltidskultursatsingen. Prosjektet er organisert med en styringsgruppe som ledes av seksjonsleder HR. Øvrige medlemmer i styringsgruppen er to virksomhetsledere fra Velferd og en fra Oppvekst, to hovedtillitsvalgte samt prosjektleder.

Heltid i Asker kommune er definert som en stilling mellom 80-100%. Det er vedtatt fire resultatmål for å nå målet om heltidskultur innen 2030.

1. Kommunen/virksomhetene satser på økt andel heltidsansatte medarbeidere
2. Kommunen/virksomhetene jobber aktivt for økning av gjennomsnittlig stillingsstørrelse på alle organisasjonsnivå
3. Kommunen/virksomhetene reduserer andelen frivillig og ufrivillig deltid blant medarbeiderne
4. Kommunen/virksomhetene reduserer omfanget av innleide vikarer

Resultatmålene er beskrevet i *Handlingsplanen for heltidskultur*. Måleindikatorer for satsingen på Heltidskultur ble vedtatt i PSU den 21/11-23

Partssammensatt utvalg (PSU) har blitt fortløpende orientert om fremdriften og utviklingen i heltidskultursatsningen. Det er oppnådd gode resultater, spesielt innenfor Velferd.

Piloter og status

Høsten 2022 ble Heldøgnsomsorg 2 valgt ut som pilot i heltidskultursatsningen. Virksomheten består av 2 bo- og omsorgssentre og 2 omsorgsboliger.

- Bråset bo- og omsorgssenter, 200 beboere
- Hurum bo- og omsorgssenter, 110 beboere (bruker 95 plasser p.t)
- Spikkestad og Bølstad omsorgsboliger, 35 beboere

Totalt består Heldøgnsomsorg av 12 avdelinger, ca. 350 årsverk (520 ansatte) og et budsjett på kr 320 millioner.

Det er avgjørende for heltidskulturarbeidet at det arbeides lokalt og at det er gode medvirkningsprosesser. Dette har vært utgangspunktet også for Heldøgnsomsorg 2 når avdelingsledere, ansatte og tillitsvalgte har gjennomført prosesser i avdelingene.

Det er utarbeidet maler og sjekklister som er godkjent og standardisert til bruk for de øvrige avdelingene i kommunen. Det prøves ut nye vaktordninger med langvakter (12,5 timer) hver 4.helg, med utgangspunkt en ny turnusmodell «Askermodellen».

Omlegging av turnus til langvakter har medført færre helgevaktstillinger, noe som har gitt rom for å øke stillingene til deltidsansatte.

Asker kommune har etter søknad mottatt kr 1,5 millioner fra Arbeids- og velferdsdirektoratet for 2023/2024 til et forsøksprosjekt for økt bruk av heltid og redusert bruk av deltid i Heldøgnsomsorg 2. Prosjektet er en treårig satsning og et kjærkommet tilskudd til arbeidet med heltidssatsning i virksomheten.

De andre pilotene er: Virksomhet Psykisk helse og rus - med 3 avdelinger og Oppvekst - Bråsetveien barnebolig.

4. Kommunedirektørens vurdering

Heltidskultur er nødvendig for å møte fremtidens behov for arbeidskraft, spesielt i helse- og omsorgstjenestene. Det dreier seg ikke bare om stillingsstørrelse, men vel så mye om kvalitet, kontinuitet, kompetanse, arbeidsmiljø og bærekraft. Asker kommune er allerede godt i gang med heltidsarbeidet og viser gode resultater.

Heltidskultur skapes lokalt ute i virksomhetene, gjennom god tilrettelegging og prosesser med medarbeidere, lokale ledere og tillitsvalgte. Et trygt og godt arbeidsmiljø med involverende og gode ledere er nøkkelen for å lykkes.

Kommunedirektøren synes det er positivt at den politiske ledelsen har et sterkt eierskap til heltidssatsningen og ønsker å være enda tettere på arbeidet. Det er viktig med forståelse, støtte og involvering på alle nivå for å komme i mål med heltidskultursatsningen. Forslaget som fremmes legger til rette for en tettere kontakt mellom heltidsprosjektet og det politiske nivået.

5. Konklusjon

Kommunedirektøren foreslår at Politisk forhandlingsutvalg er et forberedende og koordinerende organ som skal sikre større politisk forankring av heltidskulturarbeidet i Asker kommune. Politisk forhandlingsutvalg skal bidra med blant annet planlegging av temaer og saker som skal behandles i tillegg til å planlegge befaringer, studieturer mm.

Kommunedirektøren anbefaler det fremlagte forslaget om oppfølging av verbalforslag nr. 12, «styrking av heltidsprosjektet», vedtas slik det er skissert i saken.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Saksprotokoll

Arivsak
24/02033

Saksbehandler
Unni Hübertz Flugstad

Behandlet av
1 Formannskapet

Møtedato **Saksnr.**
27.02.2024 31/24

Oppfølging av verbalvedtak nr. 12 "Heltidsprosjektet må styrkes"

Formannskapet har behandlet saken i møte 27.02.2024 sak 31/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Det utarbeides et nytt revidert mandat for heltidskulturarbeidet med aktiviteter som styrker arbeidet med implementering av Heltidskultur i Asker.
2. Det avsettes tid for tema Heltidskultur på alle Partssammensatt utvalg (PSU) møter.
3. Det utarbeides et årshjul med hovedaktiviteter for heltidskulturprosjektet, som følges opp med en egen årsrapport som legges frem for PSU.
4. Politisk forhandlingsutvalg (PFU) skal ha en forberedende og koordinerende rolle i heltidsarbeidet.



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
24/02380-1

Vår saksbehandler
Julie Benedicte Bøye

Dato
15.02.2024

Referatsaker formannskapet 27. februar 2024

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Notat til referatsak

Vår referanse
23/10101-12

Vår saksbehandler
Karen Vatne Bekkåsen

Dato
15.02.2024

Til: Ordfører

Fra: Kommunedirektør

Spørsmålet om kommuneplanens bestemmelser om skogbruk i hensynssoner langs vassdrag

Det vises til spørsmål fra Hanne Lisa Matt (MDG) i epost den 23.01.24.

Bakgrunn

I kommuneplanbestemmelsene 10.6.1 *Byggegrense mot vassdrag* som sikrer kantvegetasjonen langs vassdragene, er det satt byggeforbud langs vassdrag og krav til minste bredde på kantvegetasjon. Dette for å minimalisere tapet av naturmangfold og erosjon/avrenning og forurensning av Oslofjorden. Statsforvalters miljøvern avdeling fremmet to ganger innsigelse til planforslaget før de var tilfreds med bestemmelsen.

I ettertid har skogbruksnæringen, bl.a. ved Viken skog, og Stasforvalters landbruksavdeling, stilt seg kritiske til denne bestemmelsen. Det påpekes bl.a. at hensynet til vegetasjon og naturmangfold ivaretas av annet lovverk (Skogbrukslov og Vannressursloven). For skogbruksnæringen medfører bestemmelsen en ressurs- og tidkrevende dobbel saksbehandling av skogbruksvirksomhet langs vassdrag. Det påpekes også at utforming av hensynssonene ikke er basert på en reell gjennomgang av kantsoner langs vassdragene i Asker, og at bestemmelsenes juridiske forankring derfor kan være sviktende.

Kommunedirektøren har vært av den oppfatning at det ikke skal være nødvendig med en dobbel saksbehandling av skogbrukstiltak langs vassdrag, og denne virkningen av bestemmelsen har ikke vært tilsiktet. Kommunedirektøren har derfor foreslått at bestemmelsen 10.6.1 modifiseres i forhold til skogbruksnæringen, og orienterte formannskapet om dette i forrige møte. Det ble samtidig publisert et notat som beskrev problemstillingen og forslag til ny bestemmelse.

På delegert myndighet har kommunedirektøren sendt det nye forslaget på høring til Statsforvalter og andre myndigheter, til skogbruksnæringens organisasjoner og til frivillige organisasjoner som ivaretar natur- og friluftsinnteresser. Av hensyn til skogbruksnæringen ble det satt en kort høringsfrist, 24. januar.

Det har vært god respons på høringen, og innkomne forslag og tilbakemeldinger vil bli nærmere vurdert. Fra flere hold stilles det spørsmål ved om det må gjøres en formell endringsprosess etter plan og bygningsloven. Dette vil kommunedirektøren komme tilbake til i en sak for formannskapet i forbindelse med oppfølging etter gjennomført meklingsmøte om innsigelser hos Statsforvalter.

Det er bedt om en foreløpig redegjørelse til formannskapet om kommuneplanens vassdragsbestemmelse og skogbruk. Kommunedirektøren vil gjennomgå de foreslåtte endringene, deretter gis en kort oppsummering av innkomne høringsuttalelser med kommunedirektørens foreløpige vurdering etter høringen. Til slutt besvares spørsmål fra Hanne Lisa Matt (MDG).

Nærmere om de foreslåtte endringene

Landbruksvei: Det er satt byggegrense på 30 meter langs vassdrag i LNFR-områder. Dette virker svært begrensende på skogsdrift, da det flere steder ikke er mulig å fremføre landbruksvei uten at det kommer i konflikt med denne byggegrensen. Landbruksvei er i tillegg unntatt fra byggesaksbehandling, og behandles etter egen forskrift. Foreslått unntak fra byggegrense: *Landbruksveier som er godkjent etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 27. mai 2005 nr. 31 om skogbruk (skogbrukslova) eller lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova).*

Tiltak med tillatelse fra Vassdragsmyndigheten: Kommuneplanbestemmelsen medfører at det vil kreve dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsen i tilfeller der Statsforvalter eller fylkeskommunen også har gitt tillatelse til tiltak i vassdrag i tråd med forskrift, eller dispensasjon i tråd med vannressursloven. Slik dobbeltbehandling fremstår som unødvendig. Forslag til unntak fra byggegrense i kommuneplaner og reguleringsplaner:

Avstandskrav fastsatt i kommuneplan eller reguleringsplan kan fravikes når vassdragsmyndigheten (Statsforvalter/fylkeskommune) har gitt dispensasjon fra Vannressursloven § 11 eller tillatelse etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Bredde på kantsone i LNFR-områder: Det er i gjeldende kommuneplanbestemmelse satt et fast krav på 20 meter for kantvegetasjon i LNFR-områder. Det viser seg at dette kravet kommer i konflikt med Norsk PEFC skogstandard (hogststandarden) som setter krav til bredde på kantvegetasjon ut fra en nærmere vurdering av grunnforhold, topografi og artstyper. Etter standarden kan kravet til bredde på vegetasjonsbelte være både smalere og bredere enn kommuneplanens krav, men etter en konkret vurdering mot kommuneplanens generelle bestemmelse.

Kommuneplanbestemmelsen var ikke tenk å komme i slik konflikt med PEFC standarden, og det er derfor foreslått følgende tillegg i bestemmelsen, som vil kreve en nærmere vurdering av de konkrete områdene. Forslag til endret ordlyd:

I områder avsatt til LNF skal bredden på kantsonen langs vassdrag være i tråd med Norsk PEFC skogstandard.

Skjøtsel ved selektiv hogst: Kommuneplanens bestemmelser viser seg også å legge begrensninger på hensiktsmessig skjøtsel av kantvegetasjon, og det ble foreslått å rette opp dette ved følgende tillegg i bestemmelsen:

Kravet om vegetasjonsbelte er ikke til hinder for at kantvegetasjonen kan høstes/skjøttes ved selektiv hogst. Forutsetningen er at høstingen ikke øker avrenningen til vassdraget eller medfører en biotopendring. Uttak må være erstattet av ny tilvekst før det kan ryddes eller hogges på nytt.

Kommunedirektørens oppsummering etter høringen

Brev med forslag til endringer ble sent til Statsforvalter og andre berørte myndigheter og organisasjoner den 10.01.24. Frist for tilbakemelding ble satt til 24.01.24. Vedlagt dette notatet følger et kort sammendrag av de enkelte høringsuttalelsene.

Statsforvalter og fylkeskommunen har gitt uttrykk for at unntak fra byggegrense er en endring som krever behandling etter plan og bygningsloven, med offentlig ettersyn og politisk behandling. Fylkeskommunen viser til at de ser at særlig landbruksveier i praksis ikke har vært tilstrekkelig utredet, til tross for gjeldende regelverk som skal sikre dette.

Problemstillingene som berøres i denne saken er mer omfattende enn det kommunedirektøren tidligere har vært klar over. Her må det vektles mellom hensynet til skogbruksnæringen og vernehensyn. På bakgrunn av dette vil kommunedirektøren ikke innarbeide et slik unntak for landbruksveier i kommuneplanbestemmelsene nå som en retting av feil/inkurie. En slik retting vil kreve en mer omfattende behandling. Det må vurderes om slik endring bør avvente til neste rulleringen av kommuneplanen.

Dersom Formannskapet ønsker en raskere innarbeidelse av de foreslåtte unntak, må dette tas som en formell endring av kommuneplanen i tråd med plan og bygningsloven, men offentlig ettersyn og politisk behandling i Formannskapet og Kommunestyret. En endringsprosess med politisk behandling vil være mer ressurskrevende enn tidligere antatt, både i forberedelser, i saksbehandling og høring, og det kan være hensiktsmessig å forestå denne behandlingen i tilknytning til neste rullering av arealdelen. Samtidig er skogbruksnæringen svært misfornøyd med kommuneplanens innvirkning på skogsdrift i kommunen. Administrasjonen har fått tilbakemelding om at det er hogstprosjekter som settes på vent frem til utfordringene er løst i kommuneplan, da skogbrukerne ikke vil akseptere at kommunen krever dispensasjonssøknader for landbruksveier. Kommunedirektørens

endelige anbefaling vil fremlegges for formannskapet i egen sak etter gjennomført mekling om kommuneplaninnsigelsene.

Kommunedirektørens svar på spørsmål fra Hanne Lisa Matt (MDG)

Spørsmål 1. Er det riktig forstått at endring av en slik karakter som KD foreslår vil medføre anleggsvirksomhet i hensynssonene, uten at disse er omsøkt og godkjent etter PBL?

Landbrukstiltak faller inn under tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6, og inn under tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl. § 20-1, men disse er unntatt fra søknadsplikt etter pbl. § 20-6 om tiltak som behandles etter andre lover. Som det fremgår av § 20-6 gjelder dette tiltak som «blir tilfredsstillende behandlet etter andre lover», og det er også grunnen til at kommunedirektøren vurderte det som aktuelt å fjerne det utilsiktede hinderet for slike tiltak som kommuneplanens gjeldende bestemmelser har vist seg å medføre.

I forslaget som har vært hørt er det foreslått å unnta landbruksveier fra byggegrensen mot vassdrag. Landbruksveier er et av tiltakene som er unntatt byggesaksbehandling etter pbl. § 20-6 og omfattes av Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier. Med bakgrunn i høringsuttalelsene fra bl.a. Statsforvalter og fylkeskommune vil ikke kommunedirektøren kunne anbefale en endring av den aktuelle bestemmelsen som en retting av feil/inkurie.

Når det gjelder hogst, er dette et tiltak som i utgangspunktet ikke rammes av plan og bygningslovens saksbehandlingsregler i pbl. kap 20 flg. (byggesaksbestemmelsene), men slik kommuneplan-bestemmelsen er nå, faller hogst likevel inn under pbl § 1-6 da det er virksomhet som er «i strid med (...) planbestemmelser og hensynssoner». Det har imidlertid ikke vært hensikten at hogst utført i tråd med PCEF standarden skulle rammes av kommuneplanbestemmelsene. Kommunedirektøren ser at Statsforvalterens miljøvernavdeling og Statsforvalterens landbruksavdeling har noe ulike vurderinger av dette spørsmålet. Kommunedirektøren vil be om en nærmere avklaring hos Statsforvalter før man tar endelig stilling til saksbehandlingsprosess av det foreslåtte unntaket for hogst.

Kommuneplanbestemmelsen om byggegrense mot vassdrag og bevaring av kantsone har også vist seg å medføre dobbeltbehandling i de tilfeller der vassdragsmyndigheten har gitt tillatelse etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og der vassdragsmyndigheten har fritatt fra kravet til kantvegetasjon i vannressursloven § 11. Dette unntaket kan også gjelde tiltak som krever byggesaksbehandling. Unntaket vil da ikke medføre at tiltaket er fritatt for byggesaksbehandling. Endringen vil medføre at det ikke er behov for dispensasjon fra kantsonebestemmelsen eller byggegrense langs vassdrag i kommuneplan, når tillatelse er gitt fra vassdragsmyndigheten (statlig/regional).

Spørsmål 2. Har kommunen planlagt å konsekvensutrede planlagt endring i bestemmelsene og oppmykning av regelverket for inngrep i kantsonen?

Et eventuelt unntak fra byggegrense for landbruksveier forutsetter en formell behandling, og i den sammenheng vil det bli utarbeidet en konsekvensutredning.

Når det gjelder de øvrige foreslåtte endringene vil kommunedirektøren understreke at det her ikke foreslås endringer som medfører redusert vern i forhold til natur og miljø, da hensikten med forslag til ny bestemmelse har vært å forenkle saksbehandlingen, mens hensynet til natur og miljø i de angitte sonene fortsatt ivaretas, basert på annet lovverk. Det fremstår dermed i utgangspunktet som unødvendig å konsekvensutrede retting av disse forhold. Kommunedirektøren vil imidlertid vurdere dette temaet nærmere etter avklaringer med Statsforvalter.

Spørsmål 3. Hva er KDs begrunnelse for at denne saken IKKE er av prinsipiell karakter og dermed ikke skal behandles politisk?

De eventuelle endringene som kommunedirektøren nå vurderer, med unntak av landbruksveier, er i utgangspunktet ikke vurdert som prinsipielle da endringene kun vil medføre forenkling av saksbehandling, ikke en reell endring av hva som tillates langs vassdragene. Kommunedirektøren vil imidlertid komme tilbake til dette i forbindelse med formell saksbehandling.

Kommunedirektøren 15. februar 2024

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Kort sammendrag av de enkelte høringsuttalelsene

Høringsuttalelse fra:	Kort oppsummering:
Statsforvalter (v/Miljøavdelingen)	<ul style="list-style-type: none">- Et forslag er å unnta landbruksveier som i dag er omfattet av byggeforbudsbestemmelsene, samt gjøre flere oppmykninger i bestemmelsene knyttet til byggeforbudet langs vassdrag. Dette kan medføre en betydelig endring av muligheten for utnyttelse og bruk av for mange eiendommer i kommunen. Dette vil også muligens forringe friluftsinnteresser og naturverdier knyttet til vassdrag i kommunen.- På bakgrunn av dette vurderer vi at det ikke kan ansees som en ikke-prinsipielle, småfeil, eller mindre endringer, men bør være gjenstand for høring med berørte parter.- Vi fraråder at bestemmelsene endres som oversendt uten at saksbehandlingsreglene i §11-17 er oppfylt. Vi ber om å bli holdt orientert om videre saksgang.
Akershus fylkeskommune	<ul style="list-style-type: none">- Fylkeskommunen er av den oppfatning at det bør etableres en byggegrense også for landbruksveier, selv om de normalt er unntatt fra Plan- og bygningsloven. Vi ser en generell tendens i fylket med at en del landbruksveier burde ha vært bedre utredet.- Ved å innføre en byggegrense langs vassdrag vil man sette visse begrensninger på mulighetene for inngrep og bidra til å beskytte disse områdene bedre.
Asker Elveforum	<ul style="list-style-type: none">- Bestemmelsene om vassdrag og kantsone utgjør en sentral del av planens arealforvaltningsbestemmelser som ivaretar naturverdier, og dermed at endringen er prinsipiell, og krever saksbehandling etter pbl § 11-17.- Det er ingen grunn til unntak for landbruksveier når det gjelder avstand til vassdrag eller kryssing av vassdrag. Her må det søkes Statsforvalteren om dispensasjon etter vannressursloven og vannforskriften. Statsforvalteren må da forholde seg til kommunens bestemmelser om avstand. Kommunen må være involvert i beslutningen.

	<ul style="list-style-type: none"> - Forslaget bør forenkles med for eksempel: «I områder med skogsdrift skal det naturlige vegetasjonsbeltet være minimum 15 m. Det kan utføres selektiv hogst som ikke medfører biotopforverring. Det er ønskelig at det naturlige vegetasjonsbeltet langs elver og bekker utvikles med lauvtrær.» - Viser til miljødirektoratets statusrapport (m2593 Status 2023) for Oslofjorden som sier «Skogsbilveier kan ha indre vannveier (sprengstein) og grøfter som drenerer hogstfelt og tilhørende områder. Der de passerer eller går langsetter vannveier antar vi at dreneringen føres ut i vassdrag og deretter Oslofjorden.»
Treindustrien	<ul style="list-style-type: none"> - Det er helt avgjørende at norsk skognæring har et forutsigbart rammeverk å forholde seg til - Treindustrien setter pris på at Asker kommune har vært raske og løsningsorienterte. - Norsk PEFC Skogstandard stiller strenge krav når det gjelder ivaretagelse av naturmangfoldet, og så godt som alle skogbrukere i Norge driver iht. dette regelverket. Standarden oppdateres jevnlig.
NORSKOG	<ul style="list-style-type: none"> - NORSKOG gir ros til kommunen for å ha tatt tak i saken hurtig, og kommet opp med et nytt forslag. - Det er positivt at landbruksveier er inntatt som et unntak. Landbruksveier er gjenstand for god behandling etter forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier. Også aktuelt å ta med andre landbrukstiltak. - NORSKOG er fornøyd med at forslaget unntar LNF-arealer fra bestemmelser, ettersom en slik hensynssone ikke kan gi bestemmelser, kun retningslinjer. - NORSKOG gir sin tilslutning til de foreslåtte endringene.
Forum for natur og friluftsliv Oslo og Akershus	<ul style="list-style-type: none"> - FNFs syn er at de foreslåtte endringene ikke kan betraktes som mindre feil eller inkurier i samsvar med Asker kommunestyres vedtak om at «kommunedirektøren skal rette ikke-prinsipielle småfeil og inkurier». – - Dette er en prinsipielt viktig sak, da et slikt vedtak kan legge til rette for lignende ønsker om endringer i kommuneplanen i fremtiden. - Endringer i bestemmelsene som potensielt kan svekke ivaretagelse av natur i arealplanen, krever

	<p>behandling i samsvar med pbl §11-17, og bør ikke bli påvirket av henvendelser fra fire næringsaktører knyttet til skogbruket.</p>
<p>Norges skogeierforbund og Viken skog</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Forslag til ordlyd: «<i>Forutsetningen er at høstingen ikke øker avrenningen til vassdraget eller medfører en biotopendring. Der høstingen skjer etter krav i PEFC skogstandard anses dette å være ivare tatt.</i>» - Etterlyser definisjon av «årssikker vannføring» i kommuneplanens tillegg 4 til bestemmelsene. - Påpeker at hensynssone vassdrag i arealplankartet også omfatter vassdrag som ikke har årssikker vannføring og dermed ikke omfattes av vassdragsbestemmelsen. Stiller spørsmål ved om vi har hjemmel til å sette hensynssone i disse områdene, jf. vannressurslovens § 11. ber kommunen om å ta ut hensynssonen i alle LNF områder. - Kommentar om hogst innenfor hensynssone nedslagsfelt drikkevann.
<p>Asker og Bærum skogeierlag</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fornøyd med at tidligere innspill er tatt tak i så raskt, og at de urimeligheter som ville bli påført skognæringen blir rettet opp. - Det ville vært fullstendig galt om ikke Norsk PEFC skogstandard skulle gjelde i Asker. Denne standarden er utarbeidet i samarbeid med bl.a. miljøorganisasjoner som SABIMA, WWF, Zero, Norsk friluftsliv, Natur og ungdom og Friluftsrådernes landsforbund. - Mange bekker/vassdrag på arealplankartet kvalifiserer ikke til krav om kantsone, det er forvirrende. - På et generelt grunnlag er vi svært forundret over at en så grov inkurie har kunnet passere både administrativt og politisk behandling. Dette bør bli tatt tak i, slik at tilsvarende feil ikke skjer senere.
<p>Asker Turlag</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ut fra naturinteresser og kommunens eget vedtak om hensynssoner, er Turlaget uenig i at de foreslåtte endringene i bestemmelsene 10.6.1 eller 10.6.2 faller innenfor «ikke-prinsipielle småfeil og inkurier». - Etter Turlagets mening må derfor endringene i bestemmelsene følge plan- og bygningslovens krav til offentlig ettersyn.

	<ul style="list-style-type: none"> - Turlaget foreslår derfor følgende endring av bestemmelse 10.6.1 punkt e: <i>Landbruksveier som er godkjent etter forskrift 28. mai 2015 nr. 550 om planlegging og godkjenning av landbruksveier. Ved søknad om bygging av landbruksveier skal natur- og friluftsansjoner få høve til å uttale seg før vedtak fattes</i> - Det er ulik oppfatning hos Statsforvalter og Kommunal- og distriktsdepartementet om reguleringsplikt for landbruksveier. Turlaget anbefaler at endring av bestemmelsene 10.6.1 og 10.6.2 til kommuneplanens arealdel beror til det foreligger felles forståelse mellom Statsforvalteren i Oslo og Viken (Akershus) og Kommunal- og distriktsdepartementet.
Naturvernforbundet i Asker	<ul style="list-style-type: none"> - Endringene av bestemmelsene har store konsekvenser og kan ikke behandles som retting/inkurie - Endring av en slik karakter vil medføre anleggsvirksomhet i hensynssonene, uten at disse er omsøkt og godkjent etter PBL
Naturvernforbundet i Røyken og Hurum	<ul style="list-style-type: none"> - Skognæringa sitt private regelverk opererer med en gjennomsnittlig kantsone bredde på 15 m. Det er imidlertid sjelden vi opplever at det blir satt igjen en kantsone på 15 m langs vassdrag. - Skognæringa tøyer for ofte sitt eget regelverk for å få hogd mer tømmer. Dette er en veldokumentert påstand, som har vært gjenstand for ei rekke kritiske mediesaker, blant annet fra NRK, i løpet av de siste årene. - Naturvernforbundet er ikke enig i at vurderinga av disse forholdene alltid er «tilstrekkelig» fra landbrukskontorets side. Tvert imot har vi ei rekke eksempler på at landbrukskontoret har gitt tillatelse til bygging av landbruksveier der slik tillatelse aldri burde ha vært gitt, og uten at landbrukskontoret har innhenta noen form for egen eller uavhengig vurdering av konsekvenser for naturmangfold. Ofte kan det late til at landbrukskontoret mer eller mindre ukritisk godtar tiltakshavers opplysninger og søknad. - Vi er også sterkt uenige i at de foreslåtte endringene i kommuneplanen faller inn under kategorien «ikke-prinsipielle småfeil og inkurier», som kommunedirektøren, i tråd med

	<p>kommunestyrets vedtak, kan endre uten politisk behandling og offentlig ettersyn. Naturvernforbundet mener at saken i høyeste grad er prinsipiell, fordi den dreier seg om hvordan ulike lovverk skal forvaltes og vektet opp mot hverandre.</p>
--	--

Anmodning om uttalelse - Norges Realfagsungdomsskole Asker AS - 926391135 - søknad etter privatskoleloven

Norges Realfagsungdomsskole Asker AS søker om godkjenning etter privatskoleloven. Det fremgår av søknaden at skolen ønsker å etablere seg i Asker kommune. Skolen søker om godkjenning etter følgende grunnlag i privatskoleloven § 2-1: Livssyn (livssynshumanisme). Det søkes om ny grunnskole med 270 elevplasser på 8.-10. trinn. Dersom søknaden blir innvilget, kan skolen starte opp høsten 2025. Kopi av søknaden er vedlagt.

Rett til uttalelse

Vertskommunen har rett til å uttale seg om søknaden før Utdanningsdirektoratet fatter vedtak i saken, jf. privatskoleloven § 2-1 første ledd. Retten til å uttale seg er nærmere beskrevet i Prop.80 L (2022-2023). Her fremgår det blant annet at direktoratet etter en skjønnsmessig vurdering kan godkjenne nye skoler eller driftsendringer. I den skjønnsmessige vurderingen legges det blant annet vekt på hvilke konsekvenser en godkjenning vil få for det offentlige skoletilbudet. Ved vurderingen av slike konsekvenser skal det legges vesentlig vekt på uttalelsen fra vertskommunen. En skole skal ikke få godkjenning dersom etableringen medfører negative konsekvenser for det offentlige skoletilbudet.

Uttalelsen

Kommunen står fritt til å gi en uttalelse uavhengig av om den stiller seg nøytral, er positiv eller negativ til søknaden. Dersom kommunen ikke uttaler seg til saken, vil det normalt forstås slik at kommunen ikke mener at etablering av en privatskole vil ha negative konsekvenser. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at en etablert privatskole fritt kan flytte innenfor vertskommunens grenser.

Dersom kommunen mener at en etablering vil få negative konsekvenser for skolestrukturen, vil det i vurderingen av innsigelsene ha betydning i hvor stor grad, og hvor godt, de negative konsekvensene er sannsynliggjort. Det er f.eks. ikke tilstrekkelig bare å vise til at kommunen på prinsipielt grunnlag er negativ til etablering av privatskoler. Vi viser til at hensynet til saksbehandlingsprosessen tilsier at omfanget av dokumentasjonen ikke bør være mer omfattende enn at det tilstrekkelig underbygger kommunens syn på den aktuelle søknaden eller etableringen av den omsøkte skolen. Vi påpeker at jo bedre begrunnet og sannsynliggjort en innsigelse fra vertskommunen er, desto større betydning vil den ha for utfallet av søknadsbehandlingen.

Det vil i mange tilfeller være flere faktorer som har betydning for vurderingen av hvilke konsekvenser etablering av en privatskole vil ha for det offentlige skoletilbudet. Flere faktorer vil være usikre og kan påvirke hverandre på ulike måter. I privatskolelovens forarbeider og gjennom forvaltningspraksis er det derfor akseptert at ikke enhver konsekvens av godkjenning vil være negativ i den forstand at søknaden må avslås. Behov for strukturelle endringer i det offentlige skoletilbudet skjer kontinuerlig, blant annet som følge av tilflytting og utflytting.

I vurderingen av konsekvensene for det offentlige skoletilbudet kan vi blant annet vektlegge følgende momenter:

Endring av skolestruktur og budsjettmessige konsekvenser

Konsekvensene vil i stor grad være knyttet til endringer i skolestrukturen kommunen må gjøre som følge av etableringen. Konsekvenser for kommunens økonomi er relevant dersom etableringen av en ny privatskole innebærer at det legges unødige bindinger på skolestrukturen og begrenser kommunens evne og mulighet til å gjøre økonomiske prioriteringer og omprioriteringer. I

tilfeller der det allerede er gjort investeringer knyttet til nye skoleprosjekter, vil dette ha særlig betydning. Det har også betydning om en eventuell godkjenning vil føre til nedleggelse av offentlige skoler eller tilbud fordi elevgrunnlaget blir for dårlig.

Vi viser videre til at godkjenning etter privatskoleloven ikke skal gjøre det vanskeligere for elever å velge en offentlig skole. Dermed er det relevant å se på tilknytning til nærskolen og rimelig reisevei for de elevene som ønsker å gå på en offentlig skole.

Utdanningsdirektoratet viser også til at det kan ha betydning at en kommune er eller nylig har vært på ROBEK-lista.

Skolefaglige hensyn

Skolefaglige hensyn, f.eks. nedleggelse av små offentlige skoler til fordel for større enheter for å opprette et miljø med større muligheter for faglig og pedagogisk utvikling, kan vektlegges. Dette momentet har i praksis vært tillagt liten vekt som moment alene.

Behovet for skolen

Ved vurdering av behovet for skolen vil det kunne være relevant å legge vekt på hvor stor andel private skoler og elevplasser det allerede finnes i kommunen.

Mer informasjon om konsekvenser for kommunen

Privatskoleloven har regler om kommunens ansvar for elever i privatskoler. Informasjon om eventuelle trekk i rammetilskuddet framgår av Grønt hefte (Inntektssystemet for kommuner og fylkeskommuner).

Frist for uttalelse og innsending av svar

Utdanningsdirektoratet ber med dette om en uttalelse i saken. Vi ber om at denne henvendelsen besvares senest innen 3 måneder. Vi ber fortrinnsvis om at kommunens uttalelse lastes opp her: <https://soknad.udir.no/02842989-af17-49d5-adc8-ed9bcc77532/svar>

Med hilsen

Sine Lund Solheim
seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statsforvalteren i Oslo og Viken
Norges Realfagsungdomsskole Asker AS

Vedlegg:

søknad.pdf
NRG-U Asker - INNTAKSREGLEMENT revidert 08.01.2024.pdf
NRG-U Asker - Bilde 3 Velodromen - ute.jpg
NRG-U Asker - LOKALER Velodromen - arealdisponering INNE .pdf
NRG-U Asker - Firmaattest 2024.pdf
NRG-U Asker - Registerutskrift 2024.pdf
NRG-U Asker - VEDTEKTER 15.09.2023.pdf
NRG-U Asker - ORDENSREGLEMENT revidert 08.01.2024.pdf
NRG-U Asker - REDEGJØRELSE OG ELEVTTALLSPROGNOSE 08.01.2024.pdf
NRG-U Asker - REDEGJØRELSE OG ELEVTTALLSPROGNOSE 08.01.2024.pdf
NRG-U Asker - BANK bekreftelse - KONTO.pdf
NRG-U Asker - BANK bekreftelse - KAPITAL.pdf
NRG-U Asker - BANK disponibel SALDO 17.01.2024.pdf
NRG-U Asker - BANK Årsoppgave 2023.pdf
NRG-U Asker - BUDSJETT revidert 10.01.2024.xlsx
NRG-U Asker - Bekreftelse fra Akademiet til UDir 24.pdf
NRG-U Asker - Overordnet del - Livssyn.pdf
NRG-U Asker - Læreplan Filosofi, livssyn og religion.pdf.pdf
NRG-U Asker - Endringsdokument for læreplaner livssyn.pdf.pdf
NRG-U Asker - Fag- og timefordeling ORDINÆR 15.01.2024.pdf