



Asker  
kommune

# Samferdsel og mobilitet - temaplan

Presentasjon av prosess og innsatsområder

Formannskapet, juni 2023

Ingvild Hegrenæs



Asker  
kommune

# Samferdsel og mobilitet

Temaplan 2024 - 2035

Høringsutkast



# Prosess for temaplanen

Formannskapet  
behandlet mandat for  
temaplanen

November  
2022

Formannskapet  
orientert om  
kunnskapsgrunnlaget

April 2023

Førstegangs-  
behandling av  
temaplanen

Juni 2023

Medvirkning med politiske råd, utvalg, LSU og administrasjon

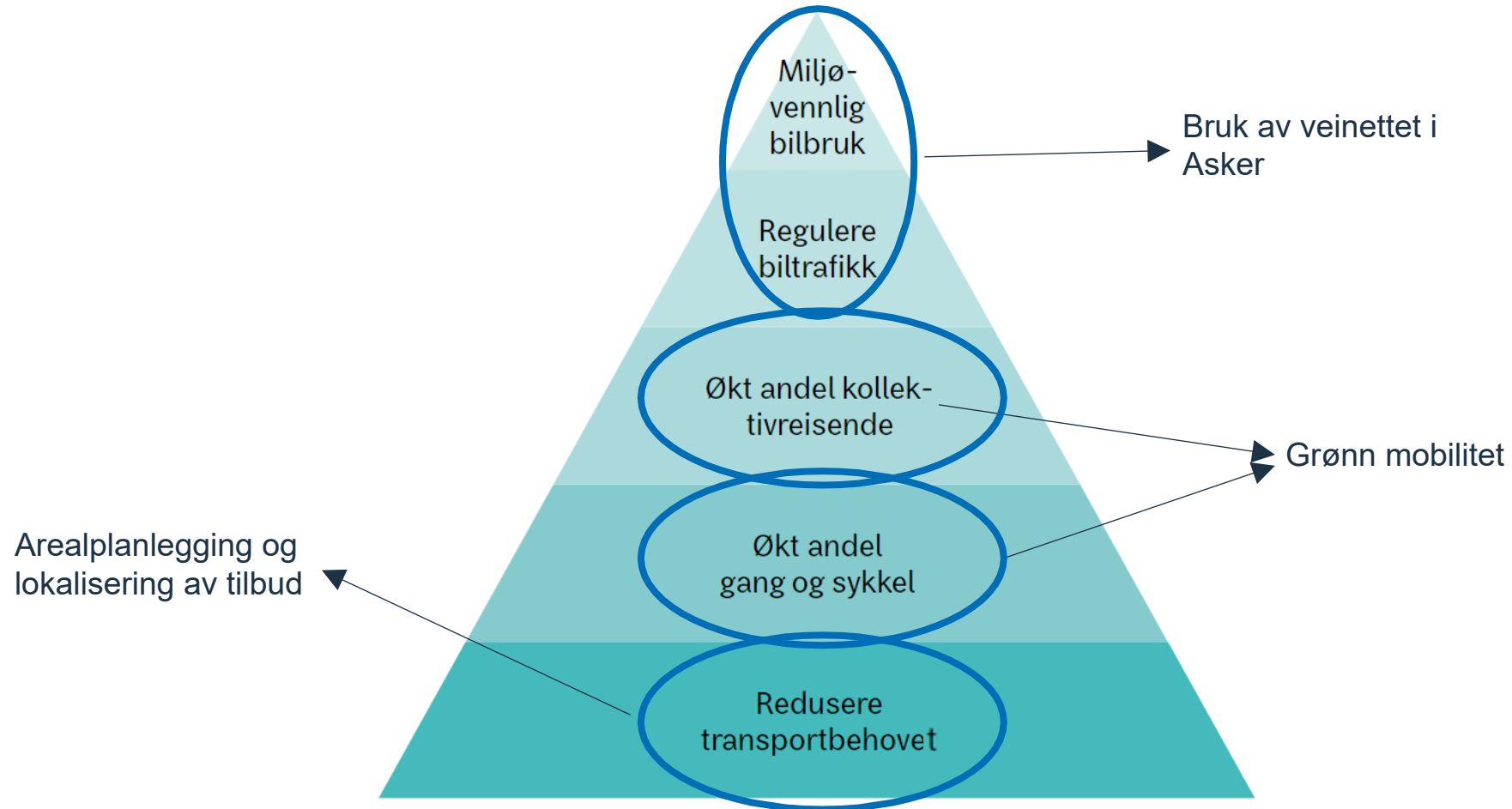
Høring høsten 2023  
Andregangsbehandling 2. kvartal 2024

# Temaplan Samferdsel og mobilitet

- Aktuell for alle kommunens tjenesteområder
- **Utredningspunkter i kunnskapsgrunnlaget, blant annet:**
  - Delt ansvar og eierskap til samferdselsanlegg
  - Fysiske infrastruktur, transportsystem og reisevaner
  - Teknologi og innovasjon
- Temaer som går igjen i hele planen:
  - Bevaring av klima og natur
  - Folkehelse
  - Stedsutvikling og arealplanlegging



# Transportpyramiden

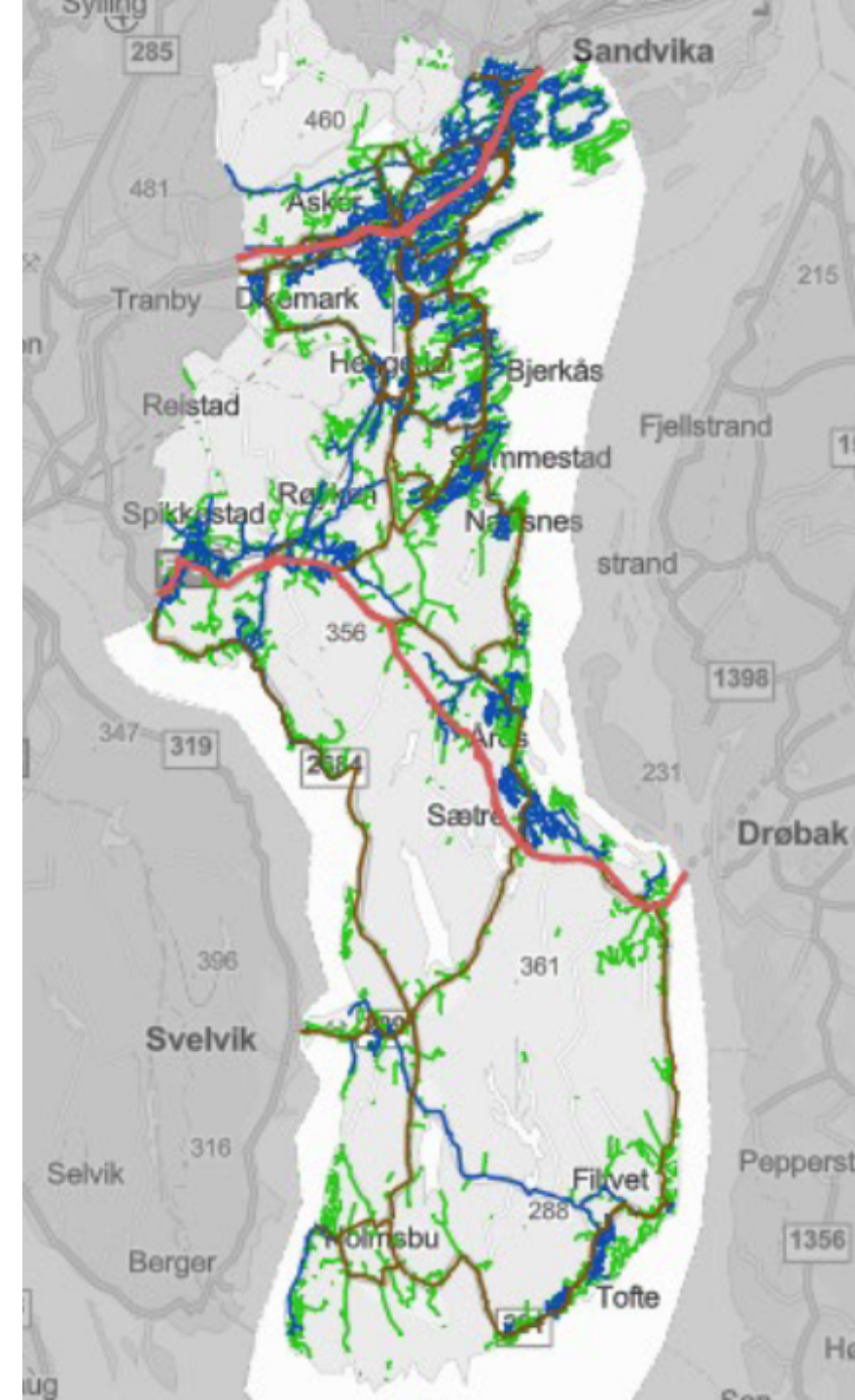


Transportpyramiden (TØI/SVV) viser prioritering ved planlegging, utbygging, drift og vedlikehold



# Asker kommunes handlingsrom

- Kommunen er
  - Planmyndighet
  - Pådriver i lokal sentrumsutvikling
- Det kommunale veinettet, langsgående fortau og gang- og sykkelvei og kommunale brygger
  - Drift, vedlikehold og investeringer
- Samskapning, nytenking, innovasjon.
  - Vi kjenner kommunen vår best



# Temaplanens 4 innsatsområder



Transportpyramiden (TØI/SVV) viser prioritering ved planlegging, utbygging, drift og vedlikehold



Reduksjon av transport

Grønn mobilitet

Kvalitet på kommunale veianlegg

Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger



## Møteinnkalling

**Utvalg**

Formannskapet

**Dato**

20.06.2023 kl. 12:00

**Sted**

Asker rådhus

### Merknad

Eventuelt forfall meldes snarest til:

Politisk.sekretariat@asker.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale med møtesekretær.

### Sakskart

---

**Saker til behandling**

---

117/23	23/11721-1	Godkjenning protokoll formannskapet 6. juni 2023
118/23	21/09093-6	Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling
119/23	22/19078-7	Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling
120/23	22/07852-4	Rammer for etablering av Drammen Havn AS
121/23	23/10458-1	Konsernselskapet Veas AS - Imøtekomme behovet for å øke garantirammene for datterselskapene
122/23	23/09181-1	Verbalvedtak nr. 7 og nr. 8 - HP 2023 - 26, foreløpig orientering
123/23	23/09185-1	Kulturskolen - lokalisering

---

124/23	23/07145-1	Havneparken Slemmestad - plangjennomføring
125/23	23/09216-1	Askers damanlegg
126/23	22/16742-2	Temaplan Samferdsel og mobilitet - førstegangsbehandling
127/23	23/09061-1	Reguleringsplan, detaljregulering for Sætrebakken felt B1, 1. gangsbehandling
128/23	22/15345-4	Detaljregulering for Linlandveien - 1.gangsbehandling
129/23	23/04725-1	Reguleringsplan, detaljregulering for Engebråten, gbnr 241/222 - 1.gangs behandling
130/23	22/04513-16	Mulighetsstudie Kulturhuset Hovtun (saksdokumentene kunngjøres senere)

---

### **Referatsaker**

---

Asker, 08.06.2023  
Lene W. Conradi  
Ordfører



## Møteprotokoll

### Formannskapet

<b>Dato</b>	<b>Tid</b>	<b>Sted</b>
20.06.2023	12:00 – 15:15	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lene W. Conradi.

#### Til stede:

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

#### Forfall:

Martin Berthelsen (SV)

#### Til stede fra administrasjonen:

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



Møtet ble satt med 13 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen.

Ordfører gjorde oppmerksom på at møtet ble streamet.

## Saksliste

Side

---

### Saker til behandling

<a href="#">117/23</a>	23/11721-1	Godkjenning protokoll formannskapet 6. juni 2023	4
<a href="#">118/23</a>	21/09093-6	Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling	4
<a href="#">119/23</a>	22/19078-7	Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling	5
<a href="#">120/23</a>	22/07852-4	Rammer for etablering av Drammen Havn AS	6
<a href="#">121/23</a>	23/10458-1	Konsernselskapet Veas AS - Imøtekomme behovet for å øke garantirammene for datterselskapene	8
<a href="#">122/23</a>	23/09181-1	Verbalvedtak nr. 7 og nr. 8 - HP 2023 - 26, foreløpig orientering	12
<a href="#">123/23</a>	23/09185-1	Kulturskolen - lokalisering	13
<a href="#">124/23</a>	23/07145-1	Havneparken Slemmestad - plangjennomføring	14
<a href="#">125/23</a>	23/09216-1	Askers damanlegg	15
<a href="#">126/23</a>	22/16742-2	Temaplan Samferdsel og mobilitet - førstegangsbehandling	16
<a href="#">127/23</a>	23/09061-1	Reguleringsplan, detaljregulering for Sætrebakken felt B1, 1. gangsbehandling	17
<a href="#">128/23</a>	22/15345-4	Detaljregulering for Linlandveien - 1.gangsbehandling	19
<a href="#">129/23</a>	23/04725-1	Reguleringsplan, detaljregulering for Engebråten, gbnr 241/222 - 1.gangs behandling	20
<a href="#">130/23</a>	22/04513-16	Mulighetsstudie Kulturhuset Hovtun	21

---

### Referatsaker

---

# Saker til behandling

## 117/23 Godkjenning protokoll formannskapet 6. juni 2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	20.06.2023	117/23

Ordførers forslag til vedtak:

1. Protokoll fra formannskapets møte 6. juni 2023 godkjennes slik den foreligger.

### Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak

1. Protokoll fra formannskapets møte 6. juni 2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

## 118/23 Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	67/23
2 Formannskapet	20.06.2023	118/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	43/23

**Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 67/23.  
Innstilling:**

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

## Behandling

Hanne Lisa Matt (MDG) tok opp deler av forslaget som også ble fremmet i utvalg for plan og byggesak som nytt tilleggspunkt:  
*Solceller på tak skal realiseres.*

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

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

## Innstilling

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

[Lagre vedtak]

## 119/23 Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	68/23
2 Formannskapet	20.06.2023	119/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	44/23

**Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 68/23.**

**Innstilling:**

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.
2. Antall HC-plasser skal økes med en plass.
3. Frem til saken forelegges formannskapet og kommunestyret skal et alternativ til dagens foreslåtte inn/og utkjøring foreligge i form av et notat. Løsningen skal i større grad tilfredsstillende muligheten for separat inn og utkjøring fra/til Gml.Drammensvei. Dette for å redusere antallet trafikkfarlige situasjoner, i levere og hentetidene, for barnehagens åpningstider

## Behandling

Kommunedirektør Lars Bjerke svarte på spørsmål.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2 ble vedtatt, mot 2 stemmer (MDG).

Innstillingens punkt 3 ble ikke tatt opp til votering.

## Innstilling

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.
2. Antall HC-plasser skal økes med en plass.

[Lagre vedtak]

## 120/23 Rammer for etablering av Drammen Havn AS

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	20.06.2023	120/23
2 Kommunestyret	20.06.2023	47/23



Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Drammensregionens interkommunale havnevesen omdannes til et aksjeselskap med oppstart før 1. juli 2023. Det nye selskapet skal hete Drammen Havn AS.
2. Dagens eierbrøk videreføres slik at Drammen kommune eier 64 % av aksjene, Lier kommune eier 18 % av aksjene og Asker kommune eier 18 % av aksjene.
3. Balanseførte verdier overføres i sin helhet til Drammen Havn AS, derav 100 millioner som aksjekapital.
4. Vedtekter, aksjonæravtale og eierstrategi vedtas som vist i vedlegg til denne saken.
5. Ordfører signerer for Asker kommune under stiftelsesmøtet for Drammen Havn AS og senere i selskapets generalforsamling.

## **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

## **Innstilling**

1. Drammensregionens interkommunale havnevesen omdannes til et aksjeselskap med oppstart før 1. juli 2023. Det nye selskapet skal hete Drammen Havn AS.
2. Dagens eierbrøk videreføres slik at Drammen kommune eier 64 % av aksjene, Lier kommune eier 18 % av aksjene og Asker kommune eier 18 % av aksjene.
3. Balanseførte verdier overføres i sin helhet til Drammen Havn AS, derav 100 millioner som aksjekapital.
4. Vedtekter, aksjonæravtale og eierstrategi vedtas som vist i vedlegg til denne saken.
5. Ordfører signerer for Asker kommune under stiftelsesmøtet for Drammen Havn AS og senere i selskapets generalforsamling.

[Lagre vedtak]

**121/23 Konsernselskapet Veas AS - Imøtekomme behovet for å øke garantirammene for datterselskapene**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Formannskapet	20.06.2023	121/23
2 Kommunestyret	20.06.2023	48/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Garantivedtak vedrørende Veas Selvkost AS:

- 1.1. Asker kommune stiller en selvskyldnergaranti for sin andel av et maksimalt låneopptak på 2000 mill. kroner til finansiering av investeringer i rensing og tilførsel av avløpsvann i Veas Selvkost AS.
  - 1.2. Selvskyldnergarantien gis under forutsetning av at Bærum kommune og Oslo kommune garanterer for sine andeler av det maksimale låneopptaket på 2 000 mill. kroner. Det forutsettes videre at garantien godkjennes av Statsforvalteren.
  - 1.3. Garantiansvaret fordeles i henhold til eierandelene i Veas AS, fordelt med 70,5% på Oslo kommune, 21,5% på Bærum kommune og 8,0% på Asker kommune.
  - 1.4. Garantien gjelder i 20 år fra det tidspunktet alle de tre eierkommunene har fattet sitt garantivedtak og at vedtakene er godkjent av Statsforvalteren.
  - 1.5. Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endring i aksjonæravtalen:  
I aksjonæravtalen for Veas AS kapittel 3.1.8 endres til:  
«Finansiering. Partenes garantiansvar for Veas Selvkost AS» settes garantiansvaret til kr 2000 millioner.
2. Garantivedtak vedrørende Veas Næringspark AS:
    - 2.1. Asker kommune stiller en selvskyldnergaranti for sin andel av et maksimalt låneopptak på 200 mill. kroner til finansiering av investeringer i selskapet Veas Næringspark AS.
    - 2.2. Selvskyldnergarantien gis under forutsetning av at Bærum kommune og Oslo kommune garanterer for sine andeler av det maksimale låneopptaket på 200 mill. kroner. Det forutsettes videre at garantien godkjennes av Statsforvalteren.
    - 2.3. Garantiansvaret fordeles i henhold til eierandelene i Veas AS, fordelt med 70,5% på Oslo kommune, 21,5% på Bærum kommune og 8,0% på Asker kommune.
    - 2.4. Garantien gjelder i 20 år fra det tidspunktet alle de tre eierkommunene har fattet sitt garantivedtak og at vedtakene er godkjent av Statsforvalteren.
    - 2.5. Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endringer i aksjonæravtalen for Veas AS kapittel 3.2 «Veas Næringspark AS» hvor kapittel 3.2.3 «Finansiering» endres til:  
Veas Næringspark AS kan ta opp lån i eget navn. Partene skal stille en selvskyldnergaranti for et beløp oppad begrenset til kr 200 millioner, innenfor gjeldende lovgivning. Partene hefter utad solidarisk og innad proratarisk for garantien. Det proratariske ansvaret samsvarer med Partenes eierandel i Veas AS.

3. Aksjonæravtalens kapittel 2.2.1 «Generalforsamlingen i Veas AS»  
Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endring i aksjonæravtalens kapittel 2.2.1 «Generalforsamlingen i Veas AS» hvor pkt. b endres til:  
b) budsjett- og økonomiplan for Veas Selvkost AS og Veas Næringspark AS
4. Ordfører gis fullmakt til å representere Asker kommune i generalforsamlinger for å kunne gjennomføre nødvendige vedtak i saken.
5. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre garantisøknader som beskrevet i denne sak.

### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Garantivedtak vedrørende Veas Selvkost AS:
  - 1.1. Asker kommune stiller en selvskyldnergaranti for sin andel av et maksimalt låneopptak på 2000 mill. kroner til finansiering av investeringer i rensing og tilførsel av avløpsvann i Veas Selvkost AS.
  - 1.2. Selvskyldnergarantien gis under forutsetning av at Bærum kommune og Oslo kommune garanterer for sine andeler av det maksimale låneopptaket på 2 000 mill. kroner. Det forutsettes videre at garantien godkjennes av Statsforvalteren.
  - 1.3. Garantiansvaret fordeles i henhold til eierandelene i Veas AS, fordelt med 70,5% på Oslo kommune, 21,5% på Bærum kommune og 8,0% på Asker kommune.
  - 1.4. Garantien gjelder i 20 år fra det tidspunktet alle de tre eierkommunene har fattet sitt garantivedtak og at vedtakene er godkjent av Statsforvalteren.
  - 1.5. Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endring i aksjonærvtalen:

I aksjonærvtalen for Veas AS kapittel 3.1.8 endres til:  
«Finansiering. Partenes garantiansvar for Veas Selvkost AS» settes garantiansvaret til kr 2000 millioner.
  
2. Garantivedtak vedrørende Veas Næringspark AS:
  - 2.1. Asker kommune stiller en selvskyldnergaranti for sin andel av et maksimalt låneopptak på 200 mill. kroner til finansiering av investeringer i selskapet Veas Næringspark AS.
  - 2.2. Selvskyldnergarantien gis under forutsetning av at Bærum kommune og Oslo kommune garanterer for sine andeler av det maksimale låneopptaket på 200 mill. kroner. Det forutsettes videre at garantien godkjennes av Statsforvalteren.
  - 2.3. Garantiansvaret fordeles i henhold til eierandelene i Veas AS, fordelt med 70,5% på Oslo kommune, 21,5% på Bærum kommune og 8,0% på Asker kommune.
  - 2.4. Garantien gjelder i 20 år fra det tidspunktet alle de tre eierkommunene har fattet sitt garantivedtak og at vedtakene er godkjent av Statsforvalteren.
  - 2.5. Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endringer i aksjonærvtalen for Veas AS kapittel 3.2 «Veas Næringspark AS» hvor kapittel 3.2.3 «Finansiering» endres til:



Veas Næringspark AS kan ta opp lån i eget navn. Partene skal stille en selvskyldnergaranti for et beløp oppad begrenset til kr 200 millioner, innenfor gjeldende lovgivning. Partene hefter utad solidarisk og innad proratarisk for garantien. Det proratariske ansvaret samsvarer med Partenes eierandel i Veas AS.

3. Aksjonæravtalens kapittel 2.2.1 «Generalforsamlingen i Veas AS»  
Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endring i aksjonæravtalens kapittel 2.2.1 «Generalforsamlingen i Veas AS» hvor pkt. b endres til:  
b) budsjett- og økonomiplan for Veas Selvkost AS og Veas Næringspark AS
4. Ordfører gis fullmakt til å representere Asker kommune i generalforsamlinger for å kunne gjennomføre nødvendige vedtak i saken.
5. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre garantisøknader som beskrevet i denne sak.

[Lagre vedtak]

### **122/23 Verbalvedtak nr. 7 og nr. 8 - HP 2023 - 26, foreløpig orientering**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for oppvekst	30.05.2023	20/23
2 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	28/23
3 Formannskapet	20.06.2023	122/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens redegjørelse tas til orientering.
2. Det iverksettes en erfaringsgjennomgang for tildelt bassengtid for ulike bruksformål. Aktuelle brukergrupper inviteres til medvirkning. Når forslaget om bassengfordeling foreligger, presenteres den for utvalg for Medborgerskap.
3. Priser og prisstruktur for kommunens svømmehaller vurderes og ses i sammenheng med arbeidet for gebyrer og brukerbetaling for 2024.

## Behandling

Kommunedirektør Lars Bjerke svarte på spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

## Vedtak

1. Kommunedirektørens redegjørelse tas til orientering.
2. Det iverksettes en erfaringsgjennomgang for tildelt bassengtid for ulike bruksformål. Aktuelle brukergrupper inviteres til medvirkning. Når forslaget om bassengfordeling foreligger, presenteres den for Utvalg for medborgerskap.
3. Priser og prisstruktur for kommunens svømmehaller vurderes og ses i sammenheng med arbeidet for gebyrer og brukerbetaling for 2024.

[Lagre vedtak]

## 123/23 Kulturskolen - lokalisering

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	26/23
2 Formannskapet	20.06.2023	123/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Østre Asker gård og Rådhusparken (barnhagetomt m.m.) velges som lokalisering for ny kulturskole i Asker sentrum.

## Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Helge Haugen (MDG) fremmet følgende oversendelsesforslag:

*Dagens plenarealer i rådhusparken bør utvikles til å bli en mer tidsriktig og mangfoldig park i Asker sentrum som byr på naturområder med variasjon av naturtyper, mulighet for beredskapshage og som i større grad inviterer til bruk og rekreasjon enn i dag. Vi ber om at muligheter for dette skisseres samtidig som det nå jobbes med lokalisering av kulturskolen.*

Haugens forslag ble vedtatt oversendt uten realitetsvotering, mot 1 stemme (FrP).

### **Vedtak**

1. Østre Asker gård og Rådhusparken (barnhagetomt m.m.) velges som lokalisering for ny kulturskole i Asker sentrum.

[Lagre vedtak]

### **124/23 Havneparken Slemmestad - plangjennomføring**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Formannskapet	20.06.2023	124/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Havneparken i Slemmestad prosjekteres og bygges ut med et redusert omfang og kun med peling på land.
2. Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav om etablering av o\_GAA1 sendes byggesaksforvaltningen.

### **Behandling**

Varaordfører Monica Vee Bratlie (H) tok opp egen habilitet til vurdering. Formannskapet vedtok enstemmig at Bratli var inhabil, og Bratlie fratrådte under behandling av saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Havneparken i Slemmestad prosjekteres og bygges ut med et redusert omfang og kun med peling på land.
2. Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav om etablering av o\_GAA1 sendes byggesaksforvaltningen.

[Lagre vedtak]

### **125/23 Askers damanlegg**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for samfunnstjenester	01.06.2023	31/23
2 Formannskapet	20.06.2023	125/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Damsikkerhetsarbeidet knyttet til kommunens dammer, tas til orientering.
2. Investeringsbehovet i perioden 2024-2030 på damanlegg knyttet til tidligere vannforsyning, finansieres med vanngbyret innenfor allerede vedtatte budsjетtrammer.
3. Investeringsbehovet i perioden 2024-2030 på øvrige damanlegg, finansieres over kommunebudsjettet, og søkes innarbeidet i HP fra og med 2024.

### **Behandling**

Direktør for samfunnstjenester Ragnar Sand Fuglum innledet til saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

## Vedtak

1. Damsikkerhetsarbeidet knyttet til kommunens dammer, tas til orientering
2. Investeringsbehovet i perioden 2024-2030 på damanlegg knyttet til tidligere vannforsyning, finansieres med vanngbyret innenfor allerede vedtatte budsjetttrammer.
3. Investeringsbehovet i perioden 2024-2030 på øvrige damanlegg, finansieres over kommunebudsjettet, og søkes innarbeidet i HP fra og med 2024.

[Lagre vedtak]

## 126/23 Temaplan Samferdsel og mobilitet - førstegangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	20.06.2023	126/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Temaplan Samferdsel og mobilitet, med følgende innsatsområder og tilhørende strategier, legges ut på høring med høringsfrist 15. desember 2023:

Innsatsområdene er:

- Reduksjon av transport
  - Grønn mobilitet
  - Kvalitet på kommunale veianlegg
  - Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger
2. Det legges opp til en bred medvirkningsprosess i høringsperioden for å få innspill på innsatsområder og strategier som er foreslått i temaplanen.

## **Behandling**

Rådgiver Ingvild Hegrenæs innledet til saken (presentasjon).

Ole Jacob Johansen (Frp) fremmet følgende forslag:

*Pkt. 1 første strekpunkt endres til:*

*- Tilrettelegging for transport*

Et samlet formannskap fremmet følgende alternative forslag:

*Første kulepunkt på innsatsområdene endres til:*

*Reduksjon av transportbehovet*

Johansens forslag fikk 1 stemme (Frp), og falt.

Innstillingen i to punkter, herunder fellesforslaget, ble deretter enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

1. Temaplan Samferdsel og mobilitet, med følgende innsatsområder og tilhørende strategier, legges ut på høring med høringsfrist 15. desember 2023:

Innsatsområdene er:

- Reduksjon av transportbehovet
- Grønn mobilitet
- Kvalitet på kommunale veianlegg
- Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger

2. Det legges opp til en bred medvirkningsprosess i høringsperioden for å få innspill på innsatsområder og strategier som er foreslått i temaplanen.

[Lagre vedtak]

**127/23 Reguleringsplan, detaljregulering for Sætrebakken felt B1, 1. gangsbehandling**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	70/23
2 Formannskapet	20.06.2023	127/23

**Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 70/23.**

### **Innstilling:**

1. Asker Kommune vedtar forslag til detaljregulering for Sætrebakken felt B1, plankart datert 08.05.2023 og bestemmelser datert 11.05.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl § 12-10).
2. Før saken legges ut til høring skal det innarbeides et forslag om G/S vei fra feltet og opp til busslomme på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.
3. Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.

### **Behandling**

Saksbehandler Peder Edward Brand svarte på spørsmål.

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

*Nytt kulepunkt 6.2.3:*

*Før igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak gis, må nødvendig rensekapasitet på avløp være sikret etablert.*

Innstillingen i tre punkter ble enstemmig vedtatt.

Forslaget til Holter-Schøyen ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Asker Kommune vedtar forslag til detaljregulering for Sætrebakken felt B1, plankart datert 08.05.2023 og bestemmelser datert 11.05.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl § 12-10).
2. Før saken legges ut til høring skal det innarbeides et forslag om gang- og sykkelvei fra feltet og opp til busslomme på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.

3. Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.
4. Nytt kulepunkt 6.2.3:  
  
Før igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak gis, må nødvendig renskapasitet på avløp være sikret etablert.

[Lagre vedtak]

### **128/23 Detaljregulering for Linlandveien - 1.gangsbehandling**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	31.05.2023	58/23
2 Formannskapet	20.06.2023	128/23

**Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 31.05.2023 sak 58/23**

#### **Innstilling**

1. Asker kommune vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr 71/38, 71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 21.04.2023 og bestemmelser datert 27.04.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.
2. Det forutsettes at veien oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart.

#### **Behandling**

Innstillingen i to punkter ble vedtatt, mot 2 stemmer (MDG).

#### **Vedtak**

1. Asker kommune vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr 71/38, 71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 21.04.2023 og bestemmelser datert 27.04.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.



2. Det forutsettes at veien oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart.

[Lagre vedtak]

## **129/23 Reguleringsplan, detaljregulering for Engebråten, gbnr 241/222 - 1.gangs behandling**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	69/23
2 Formannskapet	20.06.2023	129/23

**Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 69/23.  
Innstilling:**

1. Saken sendes tilbake, og følgende oppdateres før ny 1 gangs behandling:
  - Kulepunkter under kommunedirektørens vedtakspunkt 2 innarbeides i plankart og bestemmelser.
  - Tillegg for kulepunkt 5: Høydebestemmelser endres til likt gjeldende kommuneplan.
  - Adkomst må vurderes i forhold til trafiksikkerhet.
  - Nytt kulepunkt: minst mulig terrenginngrep tilstrebes
  - Nytt kulepunkt: trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende skal sikres bedre og kreves ferdigstilt før utbyggingen er ferdig.

### **Behandling**

Ordfører foreslo å trekke saken, og fikk formannskapet tilslutning til dette.

### **Vedtak**

Saken trekkes.

[Lagre vedtak]

## 130/23 Mulighetsstudie Kulturhuset Hovtun

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Formannskapet	20.06.2023	130/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune kjøper ikke Hovtun, med bakgrunn i kommunens økonomiske situasjon.

### Behandling

Et samlet formannskap fremmet følgende alternative forslag:

1. *Asker kommune kjøper Hovtun.*
2. *Formannskapet gir kommunedirektøren fullmakt til forhandling med selger, og å inngå avtale innenfor økonomiske rammer presentert i saken.*
3. *Kommunedirektøren går i dialog og samarbeid med lokale aktører for å sikre en fremtidig bærekraftig driftsmodell på følgende premisser:*
  - *Virksomheten ved Hovtun skal organiseres utenfor kommunen og i regi av ideelle og frivillige aktører, evt som et ideelt aksjeselskap eller lignende.*
  - *Virksomheten kan søke på ulike eksterne økonomiske tilskuddsordninger fra kommunen, andre offentlige eller private aktører.*
  - *Virksomheten utarbeider et økonomisk og sosialt bærekraftig driftskonsept, tilpasset lokale behov på Klokkarstua, basert på ulike leietakere som frivillige aktører, ideelle organisasjoner eller kulturnæring mm.*

*Sak om dette fremmes for politisk behandling innen sommeren 2024.*

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Asker kommune kjøper Hovtun.
2. Formannskapet gir kommunedirektøren fullmakt til forhandling med selger, og å inngå avtale innenfor økonomiske rammer presentert i saken.
3. Kommunedirektøren går i dialog og samarbeid med lokale aktører for å sikre en fremtidig bærekraftig driftsmodell på følgende premisser:
  - Virksomheten ved Hovtun skal organiseres utenfor kommunen og i regi av ideelle og frivillige aktører, evt som et ideelt aksjeselskap eller lignende.
  - Virksomheten kan søke på ulike eksterne økonomiske tilskuddsordninger fra kommunen, andre offentlige eller private aktører.
  - Virksomheten utarbeider et økonomisk og sosialt bærekraftig driftskonsept, tilpasset lokale behov på Klokkarstua, basert på ulike leietakere som frivillige aktører, ideelle organisasjoner eller kulturnæring mm.

Sak om dette fremmes for politisk behandling innen sommeren 2024.

[Lagre vedtak]

# Referatsaker

1.	Kari Sofie Bjørnsen (H) stilte spørsmål om kommunalt tilskudd til 7'er baner på Føyka. Direktør for medborgerskap Christer Best Gulbrandsen svarte på spørsmålet.
2.	Ole Jacob Johansen (Frp) stilte spørsmål om nyetablert beplantning/konstruksjon i Rådhusparken. Kommunedirektør Lars Bjerke viste til presentasjon for kommunestyret i møte 20.6.
3.	Ole Jacob Johansen (Frp) stilte spørsmål om reguleringsstatusen for strandparseller på Mellom-Nes i nylig vedtatt kommuneplan. Spørsmålet vil bli besvart senere.
4.	Kommunedirektør Lars Bjerke orienterte kort om redusert drift av Folkestad barnehage fra høsten 2023.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/11721-1

**Saksbehandler**  
Elisabeth Lannem  
Nærby

**Behandles av**  
Formannskapet

**Møtedato**  
20.06.2023

### **Godkjenning protokoll formannskapet 6. juni 2023**

#### **Ordførers forslag til vedtak:**

Protokoll fra formannskapets møte 6. juni 2023 godkjennes slik den foreligger.

#### **Sammendrag og konklusjon**

Utkast til protokoll fra formannskapets møte 6. juni 2023 følger vedlagt.

Lene W. Conradi  
ordfører

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/11721

**Saksbehandler**  
Elisabeth Lannem Nærby

**Behandlet av**  
1 Formannskapet

**Møtedato**      **Saksnr.**  
20.06.2023      117/23

### **Godkjenning protokoll formannskapet 6. juni 2023**

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 117/23

#### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Protokoll fra formannskapets møte 6. juni 2023 godkjennes slik den foreligger.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
21/09093-6

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Møtedato**  
14.06.2023  
20.06.2023  
20.06.2023

### Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder reguleringsplan for deler av gbnr. 336/1 og 359/1. Planområdet er på ca. 40 daa og ligger i Tofte, nord for Statskog sin virksomhet og med Tofte Gård på vestsiden av Fv. 281, Østre Strandvei.

#### Konklusjon:

Kommunedirektøren mener planforslaget følger opp vedtaket om endringer fra 1. gangsbehandling på en tilfredsstillende måte. For deler av gbnr. 336/1 omtalt som «trekanttomta» reduseres antallet boenheter til maksimalt 3 boenheter for en bedre tilnærming mot den øvrige tomteinndelingen på det eksisterende kulturmiljøet rundt «Toftejordet» i tråd med vedtak og uttalelsen fra Viken Fylkeskommune. Sammen med bestemmelser som vegetasjonsbelte og presisering av rød pigmentert trekledning for tilpassing mot Tofte Gård.

#### 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Saken fremmes av Feste Sør AS på vegne av Asker kommune, prosjekt og utvikling. Hensikten med planen er å tilrettelegge for en ny brannstasjon på Tofte og boligutvikling. Bakgrunnen er etablering av ny brannstasjon på Tofte er hensynet

til utrykningsvei og -tid og behov for å samle alle brannvesenets funksjoner i ett bygg. Planen legger til rette for å sikre et offentlig friområde til allmenheten og en oppgradering av krysset Bispeveien og fv. 281 Østre Strandvei, for økt trafiksikkerhet og for å møte krav til vegstandard.

Planområdet er en del av et større område som inntil nylig har vært eid av Statkraft. Asker kommune har kjøpt ut den delen av 336/1 som omfattes av planområdet.

## 2.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er på ca. 40 daa og innenfor planområdet er det ingen eksisterende bebyggelse. Området grenser til Bispeveien i nord og Fv. Østre Strandvei i vest og ligger sentralt plassert ca. 1 km utenfor sentrum.

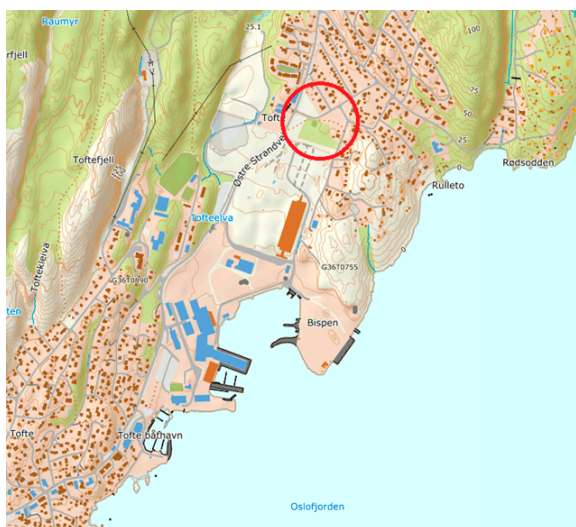


Fig.1 Oversiktskart over planområdet.

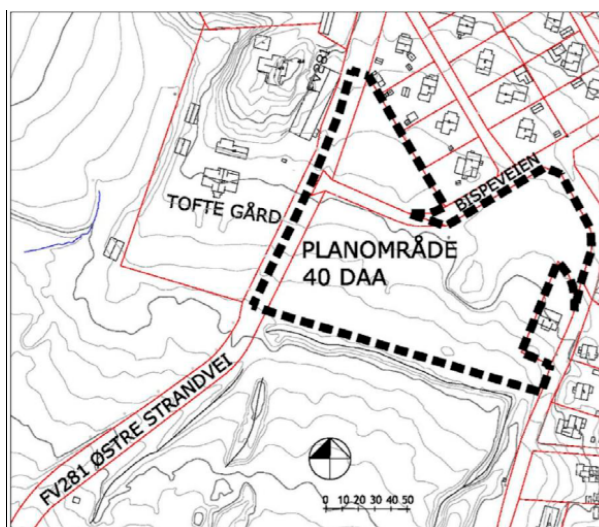


Fig.2 Planavgrensning

Planområdet ligger i dag som et ubebygd grøntområde/park. Vest for planområdet ligger Tofte Gård (fig.3) med henssynssone «bevaring». Nordvest for planområdet ligger «Toftejordet» (fig.4) bestående av eksisterende bebyggelsen på boligstruktur som har en kvadratisk utstrekning, bestående av eldre arbeiderboliger fra 1940/50-tallet bygd etter like grunntegninger med lik møneretning gir området sitt særpreg. Den østre delen av planområdet, Ekelund, er et parkområde som brukes til rekreasjon og lek av beboerne i området.

## 2.2 Planstatus og rammebetingelser

Området er ikke regulert og er i gjeldende kommuneplan for Hurum 2018-2030 avsatt til nåværende boligbebyggelse. Arealbruken er i tråd med forslag til ny kommuneplan. Ny kommuneplan 2023-2035 ble 2. gangsbehandlet i formannskapet 6.6.2023 for endelig behandling i kommunestyret 13. 6.2023.



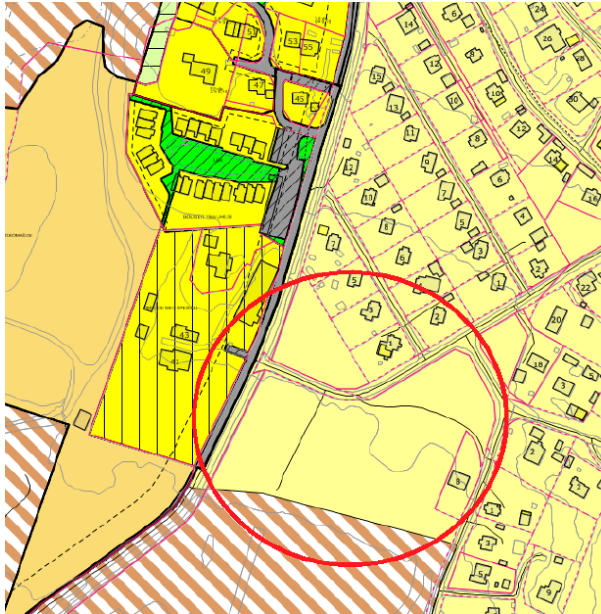


Fig 3. – Reguleringsplan for Tofte Gård øst for Østre Strandvei (Fv281)



Fig 4. – Eksisterende boligstruktur «Toftejordet» i nordvest.

### 2.3 Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av ny brannstasjon på Tofte med en BRA på ca. 1700m<sup>2</sup> med mulighet for utvidelse på 600 m<sup>2</sup> BRA. Brannstasjonen skal oppføres i rød pigmentert tre-kledning og utformes med flatt tak jfr. (fig.5) Arealet på vestsiden av brannstasjonstomta er planlagt med en langsgående tre-rekke for å avgrense og skjerme arealet mot omgivelsene. Tre-rekke og materialvalget er tiltent støtte oppunder kulturmiljøet for området.



Fig.5 – Brannstasjon sett fra krysset Bispeveien – Østre Strandvei

For brannstasjonen er det stilt krav om parkering for 20 personbiler inkl. en HC oppstillingsplass og 3 med lademulighet for elbil. Det skal tilrettelegges for minimum 10 sykkelparkeringsplasser.

Det foreslås etablering av konsentrert småhusbebyggelse på inntil 3 boenheter innenfor formålet med en utnyttelse på 25% BYA. Bebyggelsen skal oppføres med saltak med samme møneretning og materialbruk som eksisterende tilstøtende boligområde Toftejordet (fig.4) Bebyggelse tillates høyeste gesims inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter



Fig. 6 – Prinsippsnitt gjennom planområdet viser hvordan boligbebyggelsen og brannstasjonen som planlegges i forhold til omgivelser og eksisterende bebyggelse i området.

Dagens parkområde i øst «Ekelund» reguleres til offentlig friområde (Fig. 7). Området skal være åpent og allment tilgjengelig og kan benyttes til lek og rekreasjon for allmennheten, slik som i dag. Innenfor området tillates faste og midlertidige installasjoner etter avtale med kommunen. I området «Ekelund» skal det plasseres en informasjonstavle i parken i samarbeid med Hurum Historielag og Asker kommune som forteller historien om den eldre bebyggelsen i området.



Fig. 7 Tofte brannstasjon -  
reguleringsplan.

Fig. 8. Tofte brannstasjon - analysekart.

### 3. Tidligere behandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.06.2021 sak 61/21  
Formannskapet har behandlet saken i møte 22.06.2021 sak 148/21 og vedtok krav  
om følgende endringer før sluttbehandling

Vedtak:

1. *Kommunen vedtar forslag til reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10 med følgende endringer:*
  - a. *For deler av gbnr. 336/1 reduseres antallet boenheter slik at inndelingen av tomtene tilpasses bedre den øvrige tomteinndelingen på Toftejordet.*
  - b. *For etablering av gangvei vurderes å fravike kommunens veinormal for fotgjengerfelt med 1 meter for å ivareta samtlige av parkens eiketrær best mulig.*
2. *I den videre prosjektering legges vedtak i Formannskapet 16.06.2020 og Asker kommunes nylig vedtatte klimaplan til grunn.*

### 4. Endringer etter høring, offentlig ettersyns.

Følgende endringer er lagt inn etter 1.gangsbehandling.

- For deler av gbnr. 336/1 omtalt som «trekanttomta» reduseres antallet boenheter til maksimalt 3 boenheter for en bedre tilnærming mot den øvrige tomteinndelingen på det eksisterende kulturmiljøet rundt «Toftejordet» i tråd med vedtak og uttalelsen fra Viken Fylkeskommune.
- Bestemmelser som vegetasjonsbelte og presisering av rød pigmentert trekledning for tilpassing mot Tofte Gård.
- Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, Rundskriv T-1442/2021, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen

## 5. Innkommende merknader/innsigelser.

Det er ikke kommet innsigelser fra overordnet myndigheter. Det kom totalt 5 svar på høringen, 4 fra offentlig myndigheter og fra 1 organisasjon.

Merknader og innspill går i hovedtrekk ute på følgende:

- Trygg skolevei under anleggsfasen
- Etableres av støytiltak før ny bebyggelse tas i bruk
- Lik hensynssone også i for eiketrær avsatt i sone B
- Etablering av vegetasjonsbelte mot FV 281
- § 4.1.3 er bare fasadekledning i tre tatt med, også farge bør nevnes.
- Reduksjon av utnyttelse og høyder bør vurderes, for bedre tilpassing til eksisterende bebyggelse
- Informasjonsskilt i parken i samarbeid med Hurum Historielag.
- Byggeplan for krysset fylkesvei 281

Kommunedirektørens kommentarer og oppsummering følger i saken.

## 6. Oppfølging av politisk behandling

I den videre prosjektering legges vedtak i Formannskapet 16.06.2020 og Asker kommunes nylig vedtatte klimaplan til grunn. Forholdes følges opp av bestemmelse 2.3 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

## 7. Kommunedirektørens vurdering

### *Helhetsforankring*

Planforslaget legger til rette for ny brannstasjon på Tofte som styrker brannvesenets utrykningsvei og innsatstid. Boligområdet «trekant tomta» ligger i kommunens prioriterte vekstområder iht. Kommuneplanens samfunnsdel og er i gjeldene arealdel avsatt til nåværende boligutbygging. Området er kollektivnært med gangavstand til skole, barnehage, nærbutikker, turområder og kyststi. Kommunedirektøren anser det som positivt at man sikrer et offentlig friområde til allmenheten og at trafiksikkerheten for området øker ved regulering av fortau for området. Kommunedirektøren har sett det som et viktig element i planen at ny bygningsmasse tilpasses området kulturmiljø, hensyn til kulturmiljøet forslås ivaretas ved at man i tre-kledning på brannstasjonen og boligbebyggelse forsøker å gjenspeile fargepaletten til Tofte gård og industribebyggelsen i sør. Sammen med nyplanting av trekke mot Fv. og ved at ny boligbebyggelse oppført med saltak i lik møneretning som eksisterende boligstruktur, forsøker man å knytte områdene sammen på en god måte.

### *Grønnstruktur*

Dagens parkområde i øst styrkes ved at man regulerer området til offentlig

friområde. Området skal være åpent og allment tilgjengelig til lek og rekreasjon for allmennheten, slik som i dag. Det skal utarbeides en skjøtselsplan for friområdet i samråd med Asker Kommune. Innenfor området tillates faste og midlertidige installasjoner etter avtale med kommunen. Det tilstrebes å legge til rette for rekreasjonsaktiviteter for barn og voksne i alle aldre.

#### *Rekkefølgekrav.*

Rekkefølgekravene omfatter nødvendig tiltak både innenfor og utenfor planområdet som skal iverksettes før planen tillates gjennomført slik som riggplan, sikringstiltak inklusiv sikring av myke trafikanter. Godkjent detaljert landskapsplan, tekniske planer og VA rammeplan. Ytterligere beskrevet i bestemmelsene §6.

#### *Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold)*

Innenfor arealet avsatt til friområde er det gjort funn av automatisk fredet kulturminne i form av bosetning-aktivitetsområde fra steinalder. Området er gjennom bestemmelsene båndlagt etter lov om kulturminner som sikret at det ikke skal forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor dette området uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

#### *Naturmangfold*

Innenfor planområdet er det gjort funn av viktige naturtyper, eik og misteltein. Lokalitetene med eiketrærne har fått hensynssonene med tilhørende bestemmelse om at eksisterende eiketrær skal bevares. Innenfor hensynssonene skal det ikke utføres arbeid i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade trærnes rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser.

Den nordre delen av buffersonen rundt eikelokalitet vil bli berørt i forbindelse med utbedring av Bispeveien og anleggelse av fortau. Området som blir berørt er avmerket som bestemmelsesområde på plankartet og vil på den måten sikres at tiltak i nærheten av rotsonen gjøres av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen. Avbøtende tiltak beskrevet i *Konsekvensanalyse for hule eiker*, skal følges dersom rotsonen berøres ved graving. Funn av misteltein er avmerket på plankartet som bestemmelsesområde. Bestemmelsen sikrer at før fjerning av trærne med misteltein, skal det sikres frø fra bestanden og disse skal inokuleres på egnede trær i friområdet. Felling er omsøkt og godkjent av statsforvalter i vedtak av 23.03.2021. «Statsforvalteren gir tillatelse til å felle fem svartppler med misteltein på gbnr. 36/1 i Asker kommune i forbindelse med bygging av ny brannstasjon. Som avbøtende tiltak skal ny misteltein etableres i andre trær i området ved hjelp av frø innsamlet lokalt.»

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det skal samles inn frø fra misteltein på Tofte, og det skal ved hjelp av disse etableres nye misteltein planter i egnede vertstrær i området. Det skal etableres et antall planter som minst tilsvarer det antallet som går tapt ved fellingen av poplene.
- De nye vertstrærne skal overvåkes i minst 2 år etter at misteltein er etablert.



- Nye individer av misteltein skal registreres i Artsobservasjoner.
- Da de nye vertstrærne vil bli omfattet av fredningsforskriften for misteltein, må det velges trær som vokser på steder der det er liten sannsynlighet for senere arealbrukskonflikter.
- Asker kommune skal rapportere til Statsforvalteren om arbeidet med etablering av ny misteltein til det avbøtende tiltaket kan anses som gjennomført.

#### *Stedstilpasning/uteoppholdsareal*

Terrenget innenfor planområdet faller svakt av mot sør. Det er gode solforhold på trekanttomta i nord som i dag er et åpent område. For å løse støyutfordringer er det tiltenkt å etablere en støyskjerm mot Fv. Utformingen av støyskjerm og materialvalg skal tilpasses det øvrige bygningsmiljøet. Ny boligbebyggelse får en gesims/mønehøyde i tråd med kommuneplanens bestemmelser og får en god tilpasning mot eksisterende bebyggelse i området (fig.7) Den planlagte boligbebyggelsen på trekanttomta i nord vil legge til rette for et trygt felles lekeområde bak støyskjermen

#### *Barn – og unges interesser.*

Hensynet til barn og unge er ivaretatt i planen gjennom opparbeiding av fortau forbi den nye brannstasjonen til eksisterende boligområdene og tilfører området trygg skolevei. Parkområdet i øst opprettholdes som før og vil fortsette å være et godt leke- og rekreasjonsareal tett på boligbebyggelsen i området.

#### *Klima og energi.*

Miljøvennlige, alternative energikilder/løsninger slik som solcellepaneler på taket av brannstasjonen skal vurderes og redegjøres for i den hensikt å oppnå målene og gjennomføre tiltakene i Asker kommunes energi- og klimaplan.

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i tråd med NS 3466 som skal redegjøre for: aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafiksikkerhetstiltak, hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggsperioden, håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden, massebalanse og avfallshåndtering.

Miljøvennlige, alternative energikilder/løsninger skal vurderes og redegjøres for i den hensikt å oppnå målene og gjennomføre tiltakene i Asker kommunes energi- og klimaplan. Det skal foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden med riggplan, sikringstiltak inklusiv sikring av myke trafikanter. Planen skal godkjennes av Asker Kommune.

Det skal utarbeides en massedisponeringsplan som beskriver håndtering av eksisterende masser. Planen skal sikre:

- at spredning av uønskede arter unngås
- deponering av overskuddsmasser til nærmeste godkjente deponi eller andre prosjekter i området

- transportvei, med tanke på minst mulig sjenanse for naboer og berørte parter.

Fossilfri bygge- og anleggsplass skal vurderes og redegjøres for i den hensikt å oppnå målene og gjennomføre tiltakene i Asker kommunes energi- og klimaplan. Ved søknad om ferdigstillelsesattest skal det leveres et endelig klimaregnskap.

### *Støy*

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone. Støyutredning er gjennomført iht. T-1442/2021. og planen har bestemmelser som sikrer støyforhold blir ivaretatt i henhold til gjeldende retningslinjer for støy. For å gjøre trekanttomten egnet for støyfølsom boligbebyggelse er det vurdert støyavbøtende tiltak – lokal støyskjerm – langs Østre Strandvei og deler av Bispeveien.

For ny brannstasjon er det gitt overslag over nødvendig lydisolasjon i fasaden for å sikre tilfredsstillende innendørslydnivåer fra veitrafikk i kontordelen

### *Grunnforhold / Områdestabilitet*

Områdestabilitet har etter 1. gangsbehandling og offentlig høring blitt vurdert opp mot planarbeidet med områdeplanen for «Områderegulering for Tofte sentrum nord og Tofte industriområde» hvor det forelå innsigelse fra NVE i forbindelse med kvikkleiresone. Eiendommen er samme gbnr som brannstasjonen er tenkt oppført på, men område- planen har en planavgrensning hvor ny tomtedeling er tiltenkt.

Forholdet mellom de to rapportene som har blitt forelagt kommune er drøftet i et eget møte med NVE i desember 2022 med en oppfordring i etterkant at der hvor de grunntekniske rapportene var motstrids skulle avklares av de respektive konsulentene for en helhetlig grunnteknisk forståelse av områdets stabilitet og NVE sitt sonekart for kvikkleire av mai 2023.

Ajourføre rapport i saken er forelagt 05.06.2023. med følgende sluttkommentar:

I utredning av områdestabilitet for området sør for planområdet har Norconsult i siste revisjon av rapport 5187131-RIG-R02 [5] tegnet en faresone «Tofte nord» som også omfatter planområdet for brannstasjonen. GrunnTeknikk har i foreliggende notat gjort en ny vurdering av soneutbredelse for denne sonen med utgangspunkt i kritisk snitt som vist i Norconsults arbeider [5]. Vår konklusjon er at dagens sone bør reduseres til å være ca. 200 m fra det som er gitt som kritisk snitt. Det medfører at reguleringsområdet for brannstasjonen ikke ligger innenfor sonen.

Vår vurdering er at selv dette er en konservativ vurdering, og det bør kunne vurderes å redusere omfanget av sonen ytterligere.

Reguleringsområdet for brannstasjonen vurderes her å ikke være i skredutsatt område.

### *Estetikk*

Planområdet grenser i vest til reguleringsplanen for Tofte gård, Området rundt Tofte gård er regulert til spesialområde bevaring. kommunedirektøren har sett det som et viktig element at ny bygningsmasse tilpasses området kulturmiljø, hensyn til kulturmiljøet forslås ivare tatt ved at man velger røde pigmenter i tre kledning på brannstasjonen som gjenspeiler fargepaletten til Tofte gård og industribebyggelsen i sør. Sammen med nyplanting av tre rekke som vegetasjon skjerm mot Fv. og ved at ny boligbebyggelse oppført med saltak i lik møneretning som eksisterende boligstruktur anses områdene knyttet sammen på en estetisk god uttrykksform.

### *Universell utforming*

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av brannstasjonen og boligbebyggelsen. Prinsippene for universell utforming skal innpasses i helhetsløsningen i planen.

### *Økonomi*

Lokalisering, romprogram og økonomi for ny brannstasjon på Tofte ble behandlet i formannskapet 16.06.2020 sak 119/20.

Planforslaget berører Asker kommunes bærekrafts mål (miljø, samfunn og økonomiske forhold). Planen medfører boligbygging innenfor prioritert vekstområde iht. vedtatt samfunnsdel. Området er kollektivnært med gangavstand til skole, barnehage, nærbutikker og attraktive turområder. Planen sikrer et offentlig friområde til allmenheten og at trafikksikkerheten for området bedres ved etablering av fortau for området og gjennom bestemmelse sikres utstrakt bruk av tre og solceller som alternativ energikilde. De økonomiske konsekvensene er redegjort for i egen sak til formannskapet.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp kommunens prinsipper om bærekraftig utvikling og skal bygges etter moderne, miljøvennlige prinsipper og er i tråd med forslag til ny kommuneplan, som styrker forankringen til overordnet plan.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

1. Plankart, datert 14.05.2023
2. Forslag til reguleringsbestemmelser
3. Saksprotokoll FSK 22.06.2021
4. Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken



5. Høringsuttalelse fra Mattilsynet
6. Høringsuttalelse fra NVE
7. Høringsuttalelse fra Viken fylkeskommune
8. Kopi av varslingsannonse og varslingsbrev
9. Kopi av forhåndsuttalelser
10. ROS-analyse Tofte brannstasjon
11. Illustrasjonsplan
12. Vegtegninger
13. Støyrapport
14. Kulturminnerapport, datert 18.02.21
15. Naturtyperegistrering
16. Informasjonsmøte med berørte naboer 18.11.2021
17. Formannsskapsmøte om ny brannstasjon
18. Miljøteknisk grunnundersøkelse
19. Teknisk notat Grunnteknikk
20. Områdestabilitet
21. Tillatelse til felling av trær med misteltein
22. Innspill fra FK – frisikt til gang/sykkelvei
23. Innspill plassering busslomme



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
21/09093

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	67/23
2 Formannskapet	20.06.2023	118/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	43/23

### Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 67/23

#### Behandling

Saksbehandler Thomas Andersen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Matt (MDG) fremmet følgende forslag til tilleggspunkter:

- Boligene på trekantjordet tas ut av planen og sees i sammenheng med regulering av bakenforliggende boligområdet.
- solceller på tak skal realiseres

Forslag fremmet av Matt, punkt 1 fikk 2 (MDG) stemmer og falt.

Forslag fremmet av Matt, punkt 2 fikk 2 (MDG) stemmer og falt.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Innstilling

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
21/09093

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	67/23
2 Formannskapet	20.06.2023	118/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	43/23

### Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 118/23

#### Behandling

Hanne Lisa Matt (MDG) tok opp deler av forslaget som også ble fremmet i utvalg for plan og byggesak som nytt tilleggspunkt:  
*Solceller på tak skal realiseres.*

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

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### Innstilling

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
21/09093

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	67/23
2 Formannskapet	20.06.2023	118/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	43/23

### Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling

Kommunestyret har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 43/23

#### Behandling

Jon Gustav Kirkerud (MDG) tok opp følgende forslag, tidligere fremmet i Utvalg for plan og bygg:

*Solceller på tak skal realiseres.*

Bård-Kjetil Dahl (R) fremmet følgende forslag:

*Boligene på trekantjordet tas ut av planen og sees i sammenheng med regulering av bakenforliggende boligområde.*

Kirkeruds forslag fikk 9 stemmer (MDG,SV,R), og falt.

Dahls forslag fikk 9 stemmer (MDG,SV,R), og falt.

Innstillingen ble deretter enstemmig vedtatt. Ordfører gjorde oppmerksom på at riktig dato for plankartet er 14.5., ikke 19.5.

#### Vedtak

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 14.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
22/19078-7

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Møtedato**  
14.06.2023  
20.06.2023  
20.06.2023

### Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder en reguleringsplan som tilrettelegger for etableringa av ny 6 avdelings barnehage som erstatning for eksisterende 3 avdelings barnehage fra 1969 og med en utvidelse av barnehagens uteoppholdsareal som følge av det økte antall barn. Forslaget legger til rette for ny barnehage med 120 barnehageplasser og 30 ansatte. Parkeringsarealet vil bli noe redusert fra eksisterende 14 plasser til 8 i tillegg til 1 HC parkeringsplass for å kunne etablere en ny og større barnehage. Det tilrettelegges også for 52 sykkeparkeringsplasser rundt barnehagen.

Barnehagen med utvidet uteareal etableres kun på Asker kommunes eiendom.

Statsforvalter fremmet innsigelse i saken ved offentlig høring, men har trukket innsigelsen på bakgrunn av nye støymålinger og ajourføringer av bestemmelser.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp kommunens prinsipper om bærekraftig utvikling. Føyka barnehage ligger sentrumsnært vest for Føyka stadion og inkluderer turveien langs barnehagen i vest, Gamle Drammens vei langs barnehagen i nord og deler av gang- og sykkelveien sørøst for barnehagen og det er i tråd med Asker kommunes handlingsplan for klimaendringer å redusere parkeringsdekningen for å fremme mer bærekraftig mobilitet og legger til rette for en moderne og klimavennlig barnehage med gode utearealer og forbedrer eksisterende

koblinger til grønnstruktur, turstier og infrastruktur i området og i tråd med nylig vedtatte «Temaplan barnehage- og skolekapasitet 2021-2033»

Kommunedirektøren mener planforslaget følger opp vedtaket om endringer fra 1. gangsbehandling på en tilfredsstillende måte.

## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Saken fremmes av Arkitektkontoret GASA AS på vegne av Asker kommune, prosjekt og utvikling. Eksisterende barnehagetomt er i gjeldende plan fra 1977 regulert til offentlig bygg - barnehage, med et tomteareal på ca. 2,5 dekar. Hensikten med planarbeidet er å erstatte eksisterende 3 avdelings barnehage fra 1969 med en ny 6 avdelings barnehage på samme tomt, og utvide barnehagens uteoppholdsareal som følge av det økte antall barn. Planforslaget legger til rette for ny barnehage med 120 barnehageplasser og 30 ansatte. Parkeringsarealet vil bli noe redusert fra eksisterende 14 plasser til 8 i tillegg til 1 HC parkeringsplass for å kunne etablere en ny og større barnehage. Det tilrettelegges også for 52 sykkeparkeringsplasser rundt barnehagen.

### 2.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet på 4,8 daa er bestående av 3 eiendommer, Gamle Drammensvei 252 gnr./bnr. 2/137 som skal bebygges med ett enkelt nytt bygg for barnehagen, adkomst og parkeringsplass ligger på eiendommene og 2/251 og kjøreveg, Gang- sykkelveg på gnr./bnr.119/1022.



Fig.1 Oversiktskart over planområdet

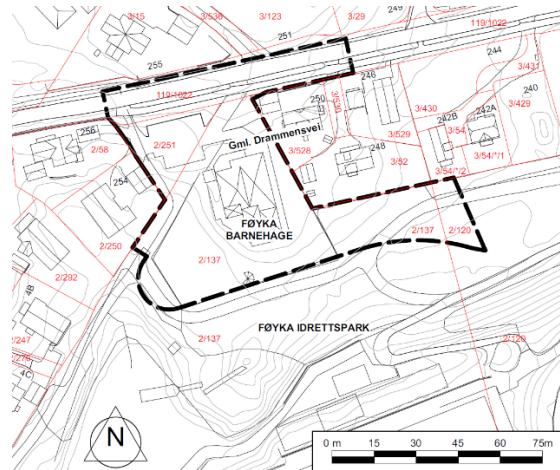


Fig.2 Planavgrensning

Planområdet på 4,8 daa ligger ca. 800 meter fra Asker sentrum, vest for Føyka stadion og inkluderer turveien langs barnehagen i vest, Gamle Drammens vei langs barnehagen i nord og deler av gang- og sykkelveien (rulleskiløypa) sørøst for barnehagen. Som en del av videre planprosess vil det bli sett nærmere på parkerings- og renovasjonsløsningen slik at vi sikrer at det tas nødvendig hensyn til eksisterende adkomst for to eksisterende boliger, turvei, bevaringsverdige trær og registrerte kulturminner.

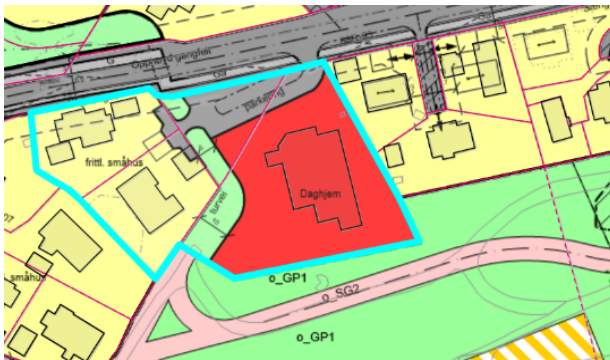
Barnehagen ligger på samme eiendom som kunstgressbanen og deler av parken i

sør. Nord, øst og vest for planområdet, langs Gamle Drammensvei, ligger det etablerte boligstrøk, i hovedsak bebygd med eneboliger. Arealene sør for barnehagen ned til Drammensveien, samt arealet mot sørvest til Asker elva omfattes av områderegulering for Føyka - Elvely.

Eksisterende barnehage skal rives og erstattes av en barnehage, den nye barnehagen beskrives bygget etter moderne, miljøvennlige prinsipper og er i tråd med Asker kommunes standard rom- og funksjonsprogram. Utearealet til barnehagen utvides mot sør-øst, og skal være universelt utformet, variert og spennende.

Den nye barnehagen får et bruksareal på 1611 m<sup>2</sup>. Arealet fordeler seg på 878 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 733 m<sup>2</sup> i 2. etasje. Utnyttelsesgraden er satt til 1 650 m<sup>2</sup> BRA. Byggets utstrekning er i tillegg begrenset av byggegrense og en høydeavgrensning på plankartet.

## 2.2 Planstatus og rammebetingelser



Området omfattes av reguleringsplan for Føyka daghjem, (plan ID 3025\_022011B), vedtatt 21.11.1977. Området er regulert til Offentlig bygg - barnehage, turvei, boliger, kjørevei og parkeringsplass.

Planen har ikke reguleringsbestemmelser.

Fig.3 Reguleringsplan for Føyka daghjem

Byggeområdet for barnehage er farget rødt og regulert til daginstitusjon, vest for barnehagen er en grønn stripe regulert som turvei. Parkeringsplassen og adkomsten til barnehagen er regulert til parkeringsareal og fellesadkomst. Gamle Drammensvei er regulert til kjørevei. Barnehagens uteområde strekker seg litt lenger sør enn regulert. Gjerdet til uteområdet går langs grøften til eksisterende turvei, som er regulert som SG2

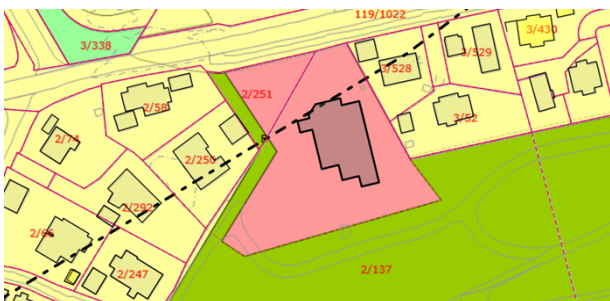


Fig.4 Kommuneplan Asker 2018-2030

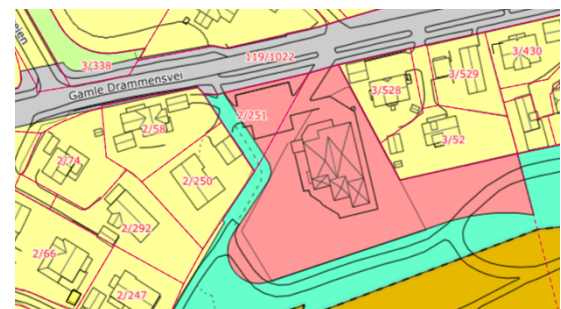


Fig.5 Forslag til ny kommuneplan for Asker 2022 - 2034



*I gjeldene kommuneplan (fig.4) (Kommuneplan for Asker 2108-2030) er planområdet avsatt til «Offentlig eller privat tjenesteyting» og «Idrettsanlegg».*

*Opplysning: Arealformålene er videreført i forslag til ny arealdel (fig.5) (kommuneplan for Asker 2022 – 2034) med noe større areal for «Offentlig eller privat tjenesteyting» og nytt arealformål «Blå/grønnstruktur» mot tidligere «Idrettsanlegg»*

### 2.3 Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en ny barnehage med 6 avdelinger plassert på samme fotavtrykket som den eksisterende barnehagen og utvide barnehagens uteoppholdsareal som følge av det økte antall barn. Nye Føyka barnehage vil få 120 barnehageplasser og 30 ansatte. Den nye barnehagen skal bygges etter moderne, miljøvennlige prinsipper og er i tråd med Asker kommunes standard rom- og funksjonsprogram. Utearealet til barnehagen utvides mot sør-øst, og skal være universelt utformet, variert og spennende.

Den nye barnehagen planlegges å få et bruksareal på 1611 m<sup>2</sup>. Arealet fordeler seg på 878 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 733 m<sup>2</sup> i 2. etasje. Utnyttelsesgraden er satt til 1650 m<sup>2</sup> BRA for barnehagen. Byggets utstrekning er i tillegg begrenset av byggegrense og en høydeavgrensning på plankartet. Barnehagen med utvidet uteareal etableres kun på Asker kommunes eiendom.

### Bebyggelse

Barnehagebygget er foreslått organisert over to plan (fig.6a og b) og plassert i nordøst innenfor planområdet hvor det er et naturlig platå. Grepet er ment å frigjøre solfylte lekeområder mot vest, sør og øst og gjør det mulig å utnytte og beholde det naturlige terrengfallet som innbyr til variert utelek. Kommunens arealprogram har vært bestemmende for prosjektets omfang. Programmet forutsetter at det skal være god kontakt og nærhet mellom funksjoner, og det er utarbeidet et nærhetsdiagram som har vært retningsgivende for den foreslåtte organiseringen. Det har ellers vært en forutsetning at to og to avdelinger plasseres sammen slik at de kan dele kjøkken og stellerom.



FØYKA BARNEHAGE sett fra sørvest. Inngang til administrasjonen.

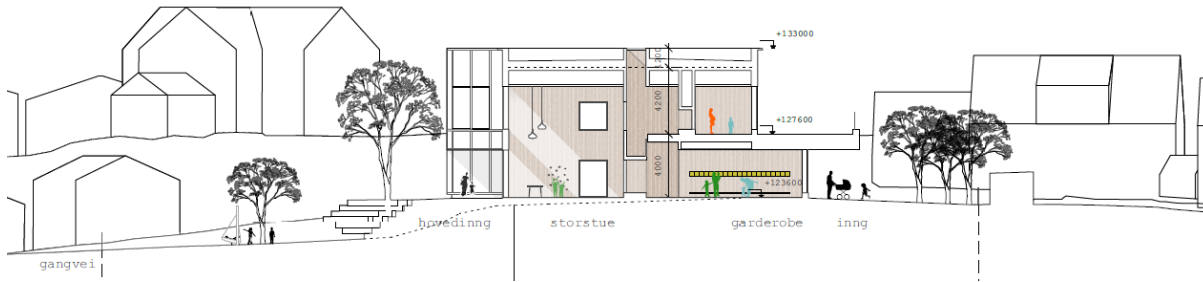
*Fig. 6a perspektiver/illustrasjon*

I det foreslåtte bygget er alle de seks avdelingene basert på samme planprinsipp, alle avdelingene har ens utstrekning og tilnærmet likeverdige forhold ellers. Byggets første etasje inneholder hovedinngang, fellesrom og fire avdelinger. I tillegg er grovgarderobes for alle avdelinger plassert her. Disse nås via et overdekket inngangsparti på østsiden av bygget. Hovedinngangen for ansatte og besøkende samt varelevering er plassert på vestsiden nær kjøreadkomst og parkering. To avdelinger er plassert på det øvre planet sammen med personalfunksjoner og tekniske rom.

Sentralt i bygget og nær hovedinngangen ligger fellesrom, trapp/heis og et samlingsstorg. Dette området er barnehagens hjerte, og det er gitt dobbelt takhøyde som skal sørge for visuell kontakt mellom barnehagens fellesområde og avdelinger på begge plan. Et stort antall rom, inkludert barnas fingardrober, inngår i beregnet lekeareal. Alle lekearealer skal tilfredsstillende krav til rom for varig opphold inkludert utsyn og tilstrekkelig dagslys. Dagslyskravene har vært bestemmende for det foreslåtte utbyggingskonseptet.

#### Terrengtilpassning

Det nye bygget plasseres på kote +123,60. Eksisterende topografi beholdes slik at flest mulig av trærne kan bevares og bidrar til god massebalanse. For å frigjøre mest mulig utvendig lekeareal, har det vært et ønske å redusere byggets fotavtrykk mest mulig. Det har ellers vært vesentlig å unngå å legge nybygget inn i terrenget. Dette fordi en svært høy andel av rommene i barnehagen trenger god tilgang på dagslys.



*Fig. 6b - snitt øst-vest*

Barnehagens uteareal (fig.7) er utvidet mot sør-øst og deler av asker parken inngår i den nye barnehagetomten for å sikre tilstrekkelig MUA for lek. Deler av ny gangvei, som er regulert i områderegulering for Føyka-Elvely, i sørvest må bygges i forbindelse med utvidelse av barnehagetomten mot sørvest. Inngang for barn og foreldre skjer på østsiden av bygget.

Personalinngang er lokalisert på vestsiden. Lekesone for de minste barna er i øst hvor utearealet tilrettelegges med sandkasser og mindre lekeelementer tilpasset alder på barna. Området er skjermet og rolig. Lekesone for de største barna er på vestsiden av barnehagebygget. Her tilrettelegges utearealet med lekeamfi, rundløype for sykkel, huskestativ, klatrestativ, dyrkingsmuligheter og lekehus. Barnehagens uteareal vil være offentlig tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstider og vil gi mer varierte lekearealer i tilknytning til Asker parken.

#### Parkering

Planforslaget legger til rette for 8 parkeringsplasser, i tillegg til 1 HC parkeringsplass. Dette er en reduksjon fra eksisterende parkering, der det i dag er maks. 14 plasser (uten oppmerket HC-parkeringsplass). Parkeringsarealet har blitt noe redusert for å etablere en ny og større barnehage. Antall parkeringsplasser er i tråd med Asker kommunes parkeringsnorm. Det er ikke gitt et minimumskrav til parkeringsplasser, og parkeringsbehovet for de ansatte vurderes i forhold til kollektivnærhet.

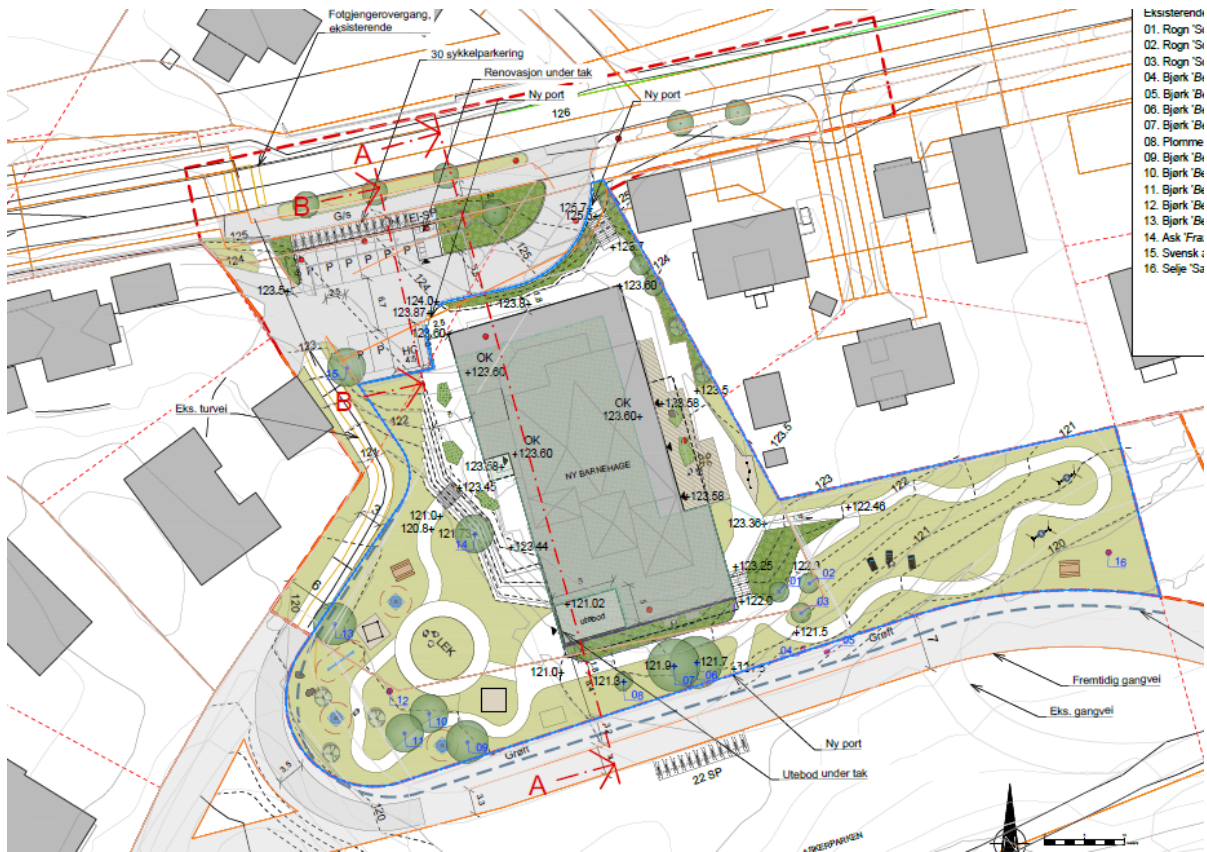


Fig.7

### Landskapsplan

Føyka barnehage ligger sentrumsnært, og det er i tråd med bl.a. Asker kommunes handlingsplan for klimaendringer å redusere parkeringsdekningen for å fremme mer bærekraftig mobilitet. Det er redegjort nærmere for dette i trafikk- og mobilitetsutredningen som følger planforslaget.

Landskapsplanen (fig.7) viser 30 sykkelparkeringsplasser inntil ny mur langs gang og sykkelveien i nord og 22 sykkelparkeringsplasser på utsiden av planområdet i sør. Det er i tillegg lagt til rette for parkering av EL-sparkesykkel i nord. Det vil etter normen være krav til 45 sykkelparkeringer. Landskapsplanen viser at det er plass til 52 sykkelparkeringsplasser rundt barnehagen hvorav 50% av disse skal stå under tak.

### 3. Tidligere behandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 24.01.2023 sak 24/23 (se vedlegg «saksprotokoll») hvor det ble fattet følgende vedtak:

Vedtak:

1. Asker Kommune vedtar at forslag til detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr.

119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

2. Endring i bestemmelse punkt 3.1.5 Krav til utearealer, tredje kulepunkt:
  - Eksisterende trær og større vegetasjon skal ivaretas. Ved planting av nyvegetasjon og trær skal det benyttes stedegne arter som bidrar til å stimulere insekts- og fuglelivet i området. Planting av allergifremmende planter skal unngås.
3. Før andregangsbehandling skal parkeringskapasiteten vurderes.

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 4/23  
Med følgende innstilling:

1. Asker Kommune vedtar at forslag til detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.
2. Ny beplanting på området skal være stedegen og matnyttig/insektvennlig

Opplysning:

Kommunestyret 15.06.2021 Vedtak av Temaplan for Barnehage- og skolekapasitet 2021-2033

#### **4. Endringer etter høring, offentlig ettersyns.**

Følgende endringer er lagt inn etter 1.gangsbehandling.

##### 2.3 Støy (§ 12-7 nr. 3)

- Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:
- Det tillates etablert barnehage med støynivåer fra veitrafikk i brukstid inntil  $L_d = 65$  dB ved fasade.
- Rom for opphold og undervisning skal ha tilgang til stille side ( $L_d \leq 55$  dB) eller oppnå mulighet til å lufte med tilfredsstillende støynivå gjennom tiltak som dempet fasade
- Støynivå på utendørs oppholdsareal skal ikke overstige  $L_d = 55$  dB.
- I Innendørs støynivå fra utendørs kilder skal være tilfredsstillt i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift.

##### 3.1.5 Krav til utearealer (§12-7 nr. 4)

- Eksisterende trær og større vegetasjon skal ivaretas. Ved planting av ny vegetasjon og trær skal det benyttes stedegne arter som bidrar til å stimulere insekts- og fuglelivet i området. Planting av allergifremmende planter skal unngås.

## 5. Innkommende merknader/innsigelser.

Det kom totalt 10 svar på høringen, 2 fra offentlig myndigheter, 4 fra organisasjoner og 4 privatpersoner. Det kom en innsigelse til planen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. Innsigelsen går i hovedsak ut på at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til støyforholdene på stedet.

- *Vi anbefaler at prosjektet utformes slik at bebyggelsen og andre tiltak skjermer deler av utearealene og fasaden. Bestemmelsene bør sikre at deler av arealet barnehagen (både fasaden og utearealene) ikke overstiger retningslinjens anbefalinger.*

Innsigelsen er løst 31.5.2023 på bakgrunn av ny støyrapport av 12. mai 2023. Bestemmelser i punkt 4 er ajourført i saken. (se vedlegg i saken.)

Øvrige merknader og innspill til planforsager er innkommet fra naboer, turlag, skiklubb. Merknadene berører følgende punkter:

- Støy for nabolaget som følge av økt kapasitet.
- Arealbruken i Asker parken
- Trafikkbelastning
- Felling av trær
- Sikkerhet for barn ved parkeringsplass og adkomst til privatboliger.
- Terrengtilpassning
- Ferdsel i anleggsfasen

Kommunedirektørens kommentarer og oppsummering følger i saken.

## 6. Oppfølging av politisk behandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 24.01.2023 sak 24/23

- Før andregangsbehandling skal parkeringskapasiteten vurderes.

Parkeringskapasiteten er vurdert av forslagstiller:

*Det er ikke mulig å få til flere parkeringsplasser på denne eiendommen. Parkeringsplasser må evt. skaffes gjennom erverv eller ekspropriasjon av naboeiendommer. Det er i dag ikke avsatt midler i handlingsprogrammet til slikt erverv.*

*Den nye barnehagen vil være et tilbud for eksisterende og nye boliger i nærområdet. Dette er i tråd med rikspolitiske og kommunale retningslinjer om "grønn mobilitet", og vil bidra til å generere mindre biltrafikk.*

*I tillegg er det viktig at barnehagens ledelse jobber med holdningsskapende arbeid blant foreldre og ansatte, slik at unødvendig bilkjøring unngås. Det jobbes også generelt med å forbedre gang- og sykkelveinettet i Asker kommune.*

Øvrige vedtak fra formannskapet og utvalg for plan og byggesak er innarbeidet i bestemmelse punkt 3.1.5.

## **7. Kommunedirektørens vurdering**

### *Helhetsforankring*

Føyka barnehage avdeling Gamle Drammensvei er kommunens eldste barnehage fra 1969. Planforslaget legger til rette for en ny barnehage med 6 avdelinger. Nye Føyka barnehage vil få 120 barnehageplasser og 30 ansatte. Den nye barnehagen skal bygges etter moderne, miljøvennlige prinsipper og er i tråd med Asker kommunes standard rom- og funksjonsprogram.,

Kommunedirektøren har sett det som et viktig element i planen at ny bygningsmasse og uteareal tilpasses behovet en 6 avdelings barnehage som følger opp kommunens prinsipper om bærekraftig utvikling på en bra måte.

### *Grønnstruktur*

Barnehagen bruker i dag grøntområdene som kompenserende uteareal. Eksisterende sti langs vestre del av planområdet som knytter Drammensvei til grøntområdet i sør skal opprettholdes, og sammen med områdereguleringen for Føyka-Elvely sikrer dette store grøntområder i direkte tilknytning til barnehagen. De overlappende områdene i dagens regulering endres fra Grønnstruktur - Park til byggeområde for Barnehage, men byggegrenser i plankartet vil man sikre at det ikke kan oppføres bebyggelse på arealet som i områdeplanen var regulerte til park.

### *Vernehensyn (naturmangfold, kulturminner)*

Eksisterende planområde er opparbeidet og benyttet til barnehage, utelekeareal, adkomst, parkering og sti ned til Asker parken/idrettsområdet. Det er svært lite ubearbeidet naturareal innenfor planområdet. Flere eksisterende store trær er innmålt og det er foretatt en tilstandsrapport av arborist. Trærne skal hensyntas videre i planarbeidet og regulert inn i plankartet. Det er flere store bjørketrær i området, nye trær som plantes skal være ikke-allergifremkallende trær og vegetasjon.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. I forbindelse med områdereguleringen for Føyka—der det ble funnet ildsted og stolpehull fra før-romersk jernalder og kokegrop fra folkevandringstid. Viken fylkeskommune har i forhåndsuttalelsen uttalt at de ikke vil kreve arkeologisk registrering av området.

### *Stedstilpasning/uteoppholdsareal*

Eksisterende planområde er i dag opparbeidet og benyttet til barnehage og utelekeareal. Et areal øst for barnehagen er tenkt innlemmet i barnehagens uteareal, noe som fører til at det vil bli mer opparbeidet enn i dagens situasjon og hvor uteoppholdsarealer hos naboene i relativt lite grad påvirkes som følge av forslaget. Arealet er i dag opparbeidet som gressplen, eksisterende friområde/park og en rulleskiløype over arealet. Rulleskiløypen har trolig en noe begrenset levetid (2026) i forbindelse med reguleringsplan for Føyka- Elvely.



Kommunedirektøren viser til 2. gangs behandling av Kommuneplanens arealdel i formannskapet og endelig vedtak i kommunestyret 13. juni 2023, hvor ny kommuneplan er tydelig på at uansett hvordan man velger å utvikle Føyka, så skal minimum 50 % av Føyka-området være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet, ivaretar hensynet til barn og unge, som igjen sikrer rekreasjonsarealer og grønne lunger i Asker sentrum.

#### *Barn og unges interesser*

Barn i nærområdet vil få en større, mer moderne barnehage i tråd med forskrifter og krav blant annet til inneklima, materialbruk, garderober, dagslys mm. I tillegg vil utearealet bli oppgradert og være universelt utformet. Det utvidede utearealet til barnehagen vil gi et større lekeareal for barn også utenfor barnehagens åpningstid, som vil være et alternativ til organisert idrett og aktiviteter.

Utvidelsen av utearealet reduserer eksisterende park/friområde noe, men ettersom arealet vil fortsette å være tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstid vil ikke dette påvirke barn og unge i stor grad.

#### *Klima og energi.*

Byggeplassen skal være fossilfri og det skal benyttes mest mulig tre i byggingen av barnehagen. Det skal benyttes klimavennlige materialer og til saneringsrapporten for eksisterende barnehage skal gjenbruk av materialer vurderes og det skal utredes muligheten for solceller på taket.

Kommunedirektøren viser til vedlegget Føyka miljømål og medvirkning, datert 03.06.2022. Notatet redegjør for PRU's energi-, miljø- og klimamålsetting.

#### *Støy*

Støyfaglig utredning er gjort rede for i planen. Planområdet for nye Føyka barnehage er støyutsatt med nivåer over anbefalt grenseverdi. Statsforvalter fremmet innsigelse «til planforslaget med bakgrunn i at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til støyforholdene på stedet og dermed er i strid med nasjonale retningslinjer for støy»

Det har derfor blitt gjennomført nye målinger av støy i en 14-dagers periode ved eksisterende barnehage mellom 21. april og 8. mai. Målepunktene er på vegg og oppe på taket av eksisterende barnehage. Korrigerede beregninger viser at en større del av uteareal har nivåer under anbefalt grenseverdi i brukstid. Ved å etablere en skjerm på minst 2 meter langs gangvei mot sør vil så å si hele uteareal få tilfredsstillende nivåer i brukstid ( $L_d \leq 55$  dB).

På bakgrunn av den nye reviderte støyutredningen anser statsforvalter forholdet som løst og trekker sin innsigelse i saken (vedlegg «Støyfaglig utredning for detaljregulering\_AKU01 R rev1»)

Kommunedirektøren anser at forholdene og tiltakene beskrevet er en god løsning som ivaretar et tilfredsstillende utelekeområde.

#### *Grunnforhold / Områdestabilitet*

Eiendommen ligger under marin grense og det er gjort vurderinger i henhold til NVE's veileder sikkerhet mot kvikkleireskred. Grunnundersøkelser påviste ikke sprøbruddsmateriale eller kvikkleire i tiltaksområdet. Det vurderes derfor at det



ikke er fare for områdeskred i planområdet.

### *Estetikk*

Barnehagebygget er tiltenkt en renskåret form og en lett karakter. Det er foreslått flatt tak for å begrense total byggehøyde av hensyn både til omkringliggende bebyggelse, men også for at det skal være minst mulig skygge i lekeområdene. Mot øst er planlagt en større terrasse med utgang fra annen etasje som en utvidelse av uteområdet.

Fasadene er beskrevet i form av ubehandlet trevirke, alternativt behandlet med lys transparent olje eller beis. Det er foreslått en vertikal kledning i kombinasjon med et utenpåliggende eksponert rammeverk i tre. Et uttrykk som vil skape et skyggespill i fasadene som vil endres i løpet av dagen med lysforholdene. Kommunedirektøren vurderer bygningsmasse høyde, volum som akseptabel og får en akseptabel tilpasning mot eksisterende bebyggelse i området.

### FNs bærekrafts mål

#### Miljø

Asker kommune har vedtatt handlingsplanen *Handling mot klimaendringene 2021-2033*. Planen konkretiserer kommunens arbeid med å nå FNs bærekrafts mål, og spesielt mål nr. 13 – Stoppe klimaendringene. De to innsatsområdene som er mest aktuelle for denne reguleringsplanen er framtidsrettede bygg og anlegg og grønn mobilitet. Byggeplassen skal være fossilfri og det skal benyttes mest mulig tre i byggingen av barnehagen. Det skal benyttes klimavennlige materialer og til saneringsrapporten for eksisterende barnehage skal gjenbruk av materialer vurderes. Det utredes muligheten for solceller på taket, og solceller på tak er også hensyntatt i byggets gesimshøyde.

Det nye bygget vil være på passivhusnivå i tråd med moderne energikrav i henhold til teknisk forskrift. Planområdet ligger sentrumsnært i et eksisterende boligområde godt egnet for barnefamilier og med kort avstand til Asker stasjon og kollektivtransport. Det vil være begrenset med parkeringsplasser for barnehagen. Dette innebærer at flere foreldre og ansatte må benytte andre mobilitetsløsninger for å komme seg til og fra barnehagen som vil kunne bidra til å oppnå bærekraftsmålet som «god helse».

#### Sosial bærekraft

Planforslaget legger opp til en økning av dagens barnehageplasser og utvidelsen av kapasiteten vil være et tilbud innen gang- og sykkelavstand for eksisterende og nye boliger i området. Dette er i tråd med rikspolitiske og kommunale retningslinjer om "grønn mobilitet", for å skape mindre biltrafikk. I tillegg er det viktig at barnehagens ledelse driver holdningsskapende arbeid blant foreldre og ansatte, slik at unødvendig bilkjøring unngås. Det jobbes også generelt med å forbedre gang- og sykkelveinettet i Asker kommune.

Kommunedirektøren anser det som positivt at barnehagens uteareal vil være offentlig tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstider og vil gi mer varierte lekearealer i tilknytning til Asker-parken, og etter utbyggingen av Føyka-Elvely vil raskeste vei til Asker stasjon være via turveien sør for planområdet og inn på det sammenhengende byrommet/gågatenettet som skal strekke seg fra Asker stasjon

inn i det nye sentrumsområdet.

#### Økonomisk bærekraft

Utvidelsen av Føyka barnehagen inngår i Asker kommunes handlingsprogram 2022-2025

#### *Universell utforming*

Den nye barnehagen vil være universelt utformet både innendørs og utendørs, samt gi bedre tilgjengelighet for både barn og voksne. Plassering og terrenghøyder vil muliggjøre trinnfri adkomst i alle inngangspartier.

#### **Konklusjon**

Kommunedirektøren mener planforslaget følger opp vedtakene om endringer fra 1.gangsbehandling på en tilfredsstillende måte. Området er kollektivnært og med gangavstand til sentrum og vil være et tilbud innen gang- og sykkelavstand for eksisterende og nye boliger i området. Dette er i tråd med rikspolitiske og kommunale retningslinjer om "grønn mobilitet", for å skape mindre biltrafikk.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp kommunens prinsipper om bærekraftig utvikling og skal bygges etter moderne, miljøvennlige prinsipper og er i tråd med forslag til ny kommuneplan, som styrker forankringen til overordnet plan.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

#### **Vedlegg:**

1. Plankart
2. Forslag til reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Notat PRU – Føyka miljømål og medvirkning
5. Perspektivtegninger
6. Soldiagrammer
7. Volumstudie
8. Illustrasjonsplan
9. Soneplaner og terrengsnitt
10. Avkjørsel og parkering
11. Tilstandsvurdering av trær
12. Støyrapport
13. Geoteknisk og miljøteknisk datarapport
14. Geoteknisk og miljøteknisk vurdering
15. Mobilitetsanalyse
16. Va og overvann

17. Va planer
18. Ros analyse
19. Varsling oppstart planarbeid – samledokument
20. Forhåndsuttalelser
21. Avklaring om plandata
22. Høringsuttalelse fra Asker turlag
23. Høringsuttalelse fra Askerparkens venner
24. Høringsuttalelse fra Arne Hanto Moen
25. Høringsuttalelse fra Asker Skiklubb
26. Høringsuttalelse fra Kjetil H. Johansen
27. Høringsuttalelse fra Sigrun Vik
28. Høringsuttalelse fra Skarbø og Vister
29. Høringsuttalelse fra Asker stasjon og omegn vel
30. Saksprotokoll FSK 24.0.2023
31. Saksprotokoll fra Utvalg PB 18.01.2023
32. Innsigelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken
33. Innsigelse er løst – brev fra Statsforvalteren
34. Støyfaglig utredning
35. Høringsuttalelse fa Viken Fylkeskommune



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/19078

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	68/23
2 Formannskapet	20.06.2023	119/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	44/23

### Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 68/23

#### Behandling

Saksbehandler Thomas Andersen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Jensen (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til nye tilleggspunkter

2. *Antall HC plasser skal økes med en plass.*
3. *Frem til saken forelegges formannskapet og kommunestyret skal et alternativ til dagens foreslåtte inn/og utkjøring foreligge i form av et notat. Løsningen skal i større grad tilfredsstillende muligheten for separat inn og utkjøring fra/til Gml.Drammensvei. Dette for å redusere antallet trafikkfarlige situasjoner, i levere og hentetidene, for barnehagens åpningstider*

Flater (SP) fremmet følgende forslag til endring av plankart samt et nytt punkt 2:

*Inngjerdet areal justeres slik at det tilsvarer dagens inngjerding av barnehagen, men med en utvidelse mot øst som følger kanten av etablert turvei/rulleskiløype fram til eiendomsgrense mellom Asker kommune og Asker Skiklubb.*

Nytt punkt 2:

*Barnehagen skal fortsatt være en del av gårds- og bruksnummer 2/137 (Askerparken).*

Buttingsrud (V) fremmet følgende forslag til nye punkter:

- *Hensynssone vegetasjon skal inkluderes på plankart og bestemmelser. Hensynssone skal omslutte vegetasjonen i sør og sørøst i plankartet og en sone for den rødlistede asken vest for nybygget. Trær skal plantes for å bevare en vegetasjonssone. Den etablerte turveien i øst og sørvest skal bevares og tegnes inn i plankartet.*
- *Bestemmelsen § 2.1.2 må endres slik at utomhusplanen foreligger ved nabovarsel og rammesøknad - og ikke så sent som ved søknad om igangsettelse.*

Forslag fremmet av Flater til endring av plankart og nytt punkt fikk en (SP) stemme og falt.

Forslag fra Buttingsrud til nye punkter fikk 3 (MDG, V) stemmer og falt.

Forslag fremmet av Jensen til nytt punkt 2 ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Forslag fremmet av Jensen til nytt punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **Innstilling**

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.
2. Antall HC plasser skal økes med en plass
3. Frem til saken forelegges formannskapet og kommunestyret skal et alternativ til dagens foreslåtte inn/og utkjøring foreligge i form av et notat. Løsningen skal i større grad tilfredsstillende muligheten for separat inn og utkjøring fra/til Gml.Drammensvei. Dette for å redusere antallet trafikkfarlige situasjoner, i levere og hentetidene, for barnehagens åpningstider



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/19078

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	68/23
2 Formannskapet	20.06.2023	119/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	44/23

### Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 119/23

#### Behandling

Kommunedirektør Lars Bjerke svarte på spørsmål.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2 ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG).

Innstillingens punkt 3 ble ikke tatt opp til votering.

#### Innstilling

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.
2. Antall HC-plasser skal økes med en plass.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/19078

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	68/23
2 Formannskapet	20.06.2023	119/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	44/23

### Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling

Kommunestyret har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 44/23

#### Behandling

Johansen fremmet følgende forslag:

*Det forutsettes at parkeringsdekningen ikke reduseres.*

Johansens forslag fikk 3 stemmer (FrP), og falt.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2 ble vedtatt, mot 5 stemmer (MDG÷Steine).

Oddvar Igland fremmet forslag om følgende oversendelse, på vegne av H,Sp,V,KrF:

*Kommunedirektøren bes om å gå i dialog med Asker Skiklubb om barnehagens utearealer slik at eksisterende turløype/rulleskitrasé i så stor grad som mulig kan videreføres.*

Iglands forslag ble vedtatt oversendt uten realitetsbehandling, mot 20 stemmer (A,MDG,SV-Vikdal,R,FrP).

#### Vedtak

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.
2. Antall HC-plasser skal økes med en plass.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
22/07852-4

**Saksbehandler**  
Lars Erik Eriksen

**Behandles av**  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Møtedato**  
20.06.2023  
20.06.2023

### Rammer for etablering av Drammen Havn AS

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Drammensregionens interkommunale havnevesen omdannes til et aksjeselskap med oppstart før 1. juli 2023. Det nye selskapet skal hete Drammen Havn AS.
2. Dagens eierbrøk videreføres slik at Drammen kommune eier 64 % av aksjene, Lier kommune eier 18 % av aksjene og Asker kommune eier 18 % av aksjene.
3. Balanseførte verdier overføres i sin helhet til Drammen Havn AS, derav 100 millioner som aksjekapital.
4. Vedtekter, aksjonæravtale og eierstrategi vedtas som vist i vedlegg til denne saken.
5. Ordfører signerer for Asker kommune under stiftelsesmøtet for Drammen Havn AS og senere i selskapets generalforsamling.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Hensikten med denne saken er å legge til rette for omdanning av Drammensregionens interkommunale havnevesen til Drammen Havn AS, som følge av kommunestyrets vedtak i [sak 55/22](#) Omorganisering av Drammen Havn til annen selskapsform. I saken legger kommunedirektøren frem et omforent forslag til eierstrategi, aksjonæravtale og vedtekter for Drammen Havn AS.

Tilsvarende sak legges frem for kommunestyrene i Drammen og Lier kommuner, som medeiere i selskapet. Forslagene til løsninger er forelagt selskapets styre, som tiltrer kommunedirektørens anbefalinger.

For Drammen kommune og Lier kommune er det i tillegg utarbeidet egen sak om rammer for etablering av Drammen Havn Farvannsforvaltning IKS, som legges frem for kommunestyret i Drammen kommune og Lier kommune. Dette selskapet har til formål å håndtere havne- og farvannsloven innenfor disse kommunene.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

Kommunedirektøren har følgende merknader til saken:

### 2.1 Om Drammen havn og omdanning av havnen:

Drammen havn er et av Norges mest effektive logistikk-knutepunkt for sjø, bane- og veibasert gods-transport. Innenfor en radius på 100 kilometer har havneselskapet et indirekte kundegrunnlag på 2 millioner innbyggere, og dette gjør Drammen havn til en av Norges viktigste havner, av nasjonal og internasjonal interesse.

Med kommunestyrets vedtak i sak 55/22 fikk kommunedirektøren i oppdrag å legge til rette for at Drammen interkommunale havneselskap kan omdannes til et aksjeselskap. Likelydende vedtak ble fattet av kommunestyrene i Drammen den 22.mai 2022 og Lier den 14. juni 2022. Sak 55/22 legger til grunn at eierbrøken i havne-selskapet skal videreføres, at eiernes verdier i sin helhet skal følge med over i det nye selskapet, samt at det skal etableres forutsetninger for en bærekraftig økonomi; både for selskap og for eiere.

Som vist i sak 55/22 innebar anbefalingene fra PWC å beregne og fordele verdiene i havneselskapet nå, for å kunne definere eiernes respektive kapitalinnskudd i Drammen Havn AS. Rammene for en slik verdifordeling er regulert i de nåværende vedtektenes § 13 om Verdifordeling ved oppløsning.

På administrativt nivå er det lagt ned et betydelig arbeid for å finne en omforent måte å fordele verdiene på. Kommunedirektøren konstaterer at det likevel ikke har lyktes å oppnå enighet mellom alle eierne om hvordan eierkommunenes eiendomsrettigheter skal forstås og beregnes. Dette innebærer at det da heller ikke er grunnlag for å definere eiernes respektive kapitalinnskudd i det nye selskapet.

Kommunedirektøren legger derfor frem et alternativt forslag til løsning til åpningsbalanse for selskapet, som er omforent med kommunedirektørene i Lier og i Drammen, og som fullt ut svarer opp kommunestyrets vedtak i sak 55/22. Dette forslaget innebærer at verdiene i selskapet ikke fordeles mellom eierne nå, og at

omdanningen til aksjeselskap da ikke forstås som en oppløsning, men ren videreføring av dagens virksomhet, og følgelig ikke utløser bruk av § 13. En eventuell fremtidig fordeling av verdier vil da bli aktualisert ved en uttreden, salg eller oppløsning av selskapet. Innholdet i vedtektenes § 13 foreslås videreført i aksjonæravtalen og i de nye vedtektene, som grunnlag for en slik verdifordeling.

Kommunedirektøren foreslår at 100 millioner kroner av de balanseførte verdiene i selskapet avsettes til aksjekapital etter eierbrøk, og resten som fri egenkapital. Denne løsningen har støtte i selskapets styre og ledelse. Styresammensetningen i det nye selskapet vedtas av stiftelsesmøtet, der ordførerne signerer på vegne av eierne.

Dersom ett eller flere av kommunestyrene endrer foreliggende forslag til likelydende vedtak vil grunnlaget for den anbefalte løsningen kunne falle bort. Selskapet vil da kunne bli oppløst ved årsskiftet. Dette som følge av at kommunelovens tidsvindu for omorganiseringen av selskapet går ut, jfr. sak 55/22. Kommunedirektøren anbefaler å unngå et slikt utfall av saken.

## 2.2 Bakgrunn for saken

Med kommunestyrets vedtak 14. juni 2022, sak 55/22, fikk kommunedirektøren i oppdrag å legge til rette for at Drammen interkommunale havneselskap kan oppløses og omdannes fra et interkommunalt havne-selskap etter kommuneloven til et aksjeselskap etter aksjeloven - med kommunene Drammen, Lier og Asker som aksjonærer. Likelydende vedtak ble fattet av kommunestyrene i Drammen og Lier.

For å tilfredsstille krav i § 4 i havne- og farvannsloven ble det samtidig vedtatt at kommunale myndighetsoppgaver etter havne- og farvannsloven for Drammen og Lier skal organiseres i et eget interkommunalt selskap (IKS) - etter lov om interkommunale selskaper. Likelydende vedtak ble fattet av kommune-styret i Lier og Drammen. Kommunestyret i Asker har tidligere fattet vedtak som innebærer at kommunens myndighets-oppgaver etter havne- og farvannsloven blir værende i basis.

Denne saken omhandler etableringen av Drammen Havn AS. Som bakgrunn for denne saken er kommunenes vedtatte og omforente eierpolitikk - og aksjeloven - lagt til grunn. I tillegg er det lagt vekt på kommunenes samfunnsansvar, slik dette er nedfelt i havne- og farvannsloven, og for øvrig i eierkommunenes vedtatte politikk for samfunnsutvikling, her under forankringen av denne i FNs bærekrafts mål.

## 2.3 Fakta

### **Eierkommunenes samfunnsansvar etter ny havne- og farvannslov**

I sak 55/22 ble det redegjort for endringene i ny havne- og farvannslov, her under kommunenes myndighet og ansvar i eget sjøområde. Kommunes samfunnsansvar etter dette lovverket kan kort oppsummeres slik:

- Et operativt ansvar for å tilrettelegge for sjøtransporten i egne sjøområder, samt drift av egne havneanlegg. Dette ansvaret er en del av formålet med dagens havneselskap, og dette vil være en vesentlig del av kjernevirksomheten for Drammen Havn AS.
- Et ansvar for å forvalte myndigheten til å fatte enkeltvedtak i saker som omhandler søknader om tiltak i kommunens sjøområder, på vegne av Drammen og Lier kommuner. Dette ansvaret er delegert dagens havneselskap, og vil være formålet med etableringen av Drammen Havn Farvannsforvaltning IKS. Asker kommune håndterer dette innenfor basisorganisasjonen.

### **Havneselskapets bidrag til regionens næringsliv**

En ringvirkingsanalyse utført av danske Gemba for perioden 2019-20 dokumenterer at Drammen havn er en betydelig bidragsyter til arbeidsplasser og omsetning i regionens næringsliv. Analysen konkluderer blant annet med at Drammen Havn bidrar med en regional arbeidsplass-effekt på 2 336 årsverk, og en effekt på verdiskapingen i regionen på 1,85 milliarder kroner. Gemba forventer at de planlagte havne-anleggene på Holmen vil forsterke den positive økonomiske innflytelsen Drammen Havn har på regionens næringsliv i årene som kommer.

### **Drammen kommunes langsiktige forpliktelser overfor Drammen Havn**

Drammen kommune er hjemmelshaver for alle arealer som disponeres av Drammen Havn, pr i dag ca. 420 mål. I tråd med [sak 139/21 Festeavtaler mellom Drammen Eiendom KF og Drammen havn](#) stilles disse til selskapets disposisjon gjennom festekontrakter, til en årlig festeavgift på til sammen 3,2 millioner kroner per år. I tillegg kommer ca. 130 mål utfyllingsarealer hjemlet i gjeldende reguleringsplan, som vil bli innlemmet i nye festekontrakter.

Det gunstige nivået på festeavgiften tar hensyn til at selskapet skal sikres et økonomisk handlings-rom, som er til for en videreutvikling av selskapet som en konkurransedyktig tilrettelegger for næringslivet i regionen. Dette innebærer i stor grad investeringer, drift og vedlikehold av nødvendige havneanlegg.

Regnskapene for 2022 viser at selskapet hadde leieinntekter fra disse arealene på 25,7 millioner kroner, og 14,0 millioner kroner fra bygninger oppført på havne-arealene. Disse inntektene utgjør en betydelig del (52 %) av den totale omsetningen, som var på 76,6 millioner kroner i 2022, og medvirket til årsresultatet på 17,3 millioner kroner. Fra og med 2041 vil større deler av festearealene bli underlagt en festeavgift som speiler den markedsmessige verdien av de arealene som stilles til havneselskapets disposisjon. Festetiden er frem til 2101, og avtalene er første gang oppsigelige i 2061.

### **Om de balanseførte verdiene i selskapet**

Drammen Havn har opparbeidet seg en betydelig egenkapital, 720 millioner kroner per 31.12.2022. Dette setter selskapet i stand til å gjennomføre nødvendige investeringer for å kunne samle havne- og godsaktiviteten på Holmen, slik eierne har

lagt til rette for gjennom vedtak i havnerådet. En betydelig del av egenkapitalen er, siden selskapet ble etablert i 1985, bygget opp med utgangspunkt i gunstige festeavgifter og inntekter fra fremleie av Drammen kommunes grunneiendommer på Holmen. I tillegg kommer havneselskapets salg av sin aksjepost i Eidos Eiendomsutvikling AS i 2020, som ble kjøpt av Lier kommune for 220 millioner kroner, og deretter solgt til Fabritius Gruppen som ny medeier i Eidos.

### **Om grunnlaget for verdifordeling ved en oppløsning eller uttreden av dagens havneselskap**

Som vist i sak 55/22 har PWC anbefalt å legge gjeldende selskapsvedtekter til grunn for en fordeling av opparbeidede verdier i selskapet, som grunnlag for en beregning av eiernes kapitalinnskudd i åpningsbalansen for det nye selskapet:

#### **§ 13, Verdifordeling ved oppløsning**

*Ved oppløsning av selskapet - eller dersom en kommune trer ut av selskapet - får den enkelte kommune eiendomsrett til de anlegg og installasjoner som er beliggende i kommunen, og forøvrig rett til sin forholdsmessige andel av den samlede gjenværende formue (eksklusiv faste anlegg og installasjoner) - etter fradrag eller overtagelse av forholdsmessig gjeld/garantier. Kommunens forholdsmessige andel følger eierforholdet, jfr. disse vedtekters § 1.*

Denne vurderingen hviler på en forståelse av at en omdanning til AS (eller IKS) innebærer at dagens selskap oppløses.

### **Ingen fordeling av balanseførte verdier**

Det er lagt ned et betydelig arbeid for å finne en måte å fordele de balanseførte verdiene på, med utgangspunkt i anbefalingene fra PWC, jfr. de foreløpige beregningene i sak 55/22. Det har likevel ikke vært grunnlag for å oppnå enighet mellom alle eierne om hvordan eierkommunenenes verdier skal forstås og beregnes.

Det er særlig tre forhold som det ikke har vært mulig å oppnå enighet om:

- For det første er det ikke enighet om hvorvidt nåverdien av havneselskapets festekontrakter med Drammen Eiendom KF representerer en verdi som skal beregnes særskilt, og fordeles etter eierbrøk.
- For det andre om en verdifordeling skal omfattes av en full markedsverdivurdering, eller baseres på balanseførte verdier.
- For det tredje er det ikke full enighet om vektleggingen av vedtektenes § 13 ved en verdi-fordeling, til fordel for en verdifordeling etter eierbrøk.

NOK i millioner	Balanse 31.12.2020	Drammen forlodds- verdier	Felles verdier til fordeling
Immaterielle eiendeler	31,5		31,5
Transportmidler	12,6		12,6
Verktøy og maskiner	1,1		1,1
Bygninger	41,9	41,9	0,0
Tomter og kaier	294,8	294,8	0,0
Utfyllinger	13,0	13,0	0,0
Sum varige driftsmidler	394,9	349,7	45,2
Langsiktige fond	53,3		53,3
Overfinans pensjon	2,3		2,3
Sum finansielle andlegg	55,6	0,0	55,6
Kundefordringer	6,2		6,2
Andre fordringer	0,1		0,1
SUM fordringer	6,3	0,0	6,3
Kasse og bank	335,8	0,0	335,8
<b>SUM Balanse eiendeler</b>	<b>792,6</b>	<b>349,7</b>	<b>442,9</b>
Kapitalkonto	721,8	298,7	423,1
Frie fond			0,0
Sum egenkapital	721,8	298,7	423,1
Utsatt skatt	0,1		0,1
Lån kommunalbanken	51,0	51,0	0,0
Sum langsiktig gjeld	51,0	51,0	0,0
Leverandørgjeld	9,8		9,8
Betalbar skatt	0,3		0,3
Offentlige avgifter	1,8		1,8
annen kortsiktig gjeld	7,8		7,8
Sum kortsiktig gjeld	19,7	0,0	19,7
Sum gjeld	70,7	51,0	19,7
<b>SUM Balanse gjeld og EK</b>	<b>792,5</b>	<b>349,7</b>	<b>442,8</b>
Oppgjort gjeld			19,7
Rest til fordeling			423,1

Tabell fra PwC rapport av 2022, side 19.

Tabellen er et eksempel på verdifastsetting til fordeling i henhold til vedtektenes paragraf 13. I eksempelet er det tatt utgangspunkt i konserntall for 31.12.2020 og resultatet av nye festeavtaler er ikke hensyntatt.

PwC har ikke beregnet mulig latent skatteplikt ved uttreden eller oppløsning av selskapet, men påpeker at slik skatteplikt vil kunne oppstå ved uttreden og oppløsning; som for Asker kommune sin del vil kunne utgjøre en skatteplikt på ca. 15,9 mill. kroner.

Basert på årsregnskapet for 2022 til Drammensregionens interkommunale havnevesen vil en omdanning gi følgende egenkapital i Drammen Havn AS:

	SUM	Drammen	Asker	Lier
Egenkapital pr 31.12.2022	742 176 186	474 992 759	133 591 713	133 591 713
Egenkapital andel i %	100 %	64 %	18 %	18 %
Aksjekapital i Drammen Havn AS	100 000 000	64 000 000	18 000 000	18 000 000
Fri egenkapital	642 176 186	410 992 759	115 591 713	115 591 713
Sum egenkapital pr 01.01.2023 i AS	742 176 186	474 992 759	133 591 713	133 591 713

### Åpningsbalansen og avkastningsmuligheter

Det legges til grunn at et begrenset kapitalbehov i åpningsbalansen for Drammen Havn Farvanns-forvaltning IKS skytes inn av Drammen kommune og Lier kommune, hvor det i disse kommuner fremsettes egen saksutredning. Dette innebærer at hele balansen i nåværende havneselskap overføres som åpningsbalanse i Drammen Havn AS. Den innskutte kapitalen i Drammen Havn AS vil kunne skytes inn både som aksjekapital, annen/fri egenkapital eller som ansvarlig lån.

Eierkommunene ønsker å ivareta muligheter for avkastning på innskutt kapital. Dette kan skje i form av at selskapet/aksjene øker i verdi, gjennom utbetaling av et årlig utbytte, eller gjennom renter på et ansvarlig lån.

Samlet sett anbefales ikke ansvarlig lån som verktøy for avkastning av den innskutte kapitalen i Drammen Havn AS. En problemstilling er om et eventuelt ansvarlig lån vil være i strid med stat-støttereglene. En slik diskusjon kan skape uro rundt selskapet. I tillegg vil et ansvarlig lån være mindre gunstig for selskapet enn aksjekapital eller annen, fri egenkapital. Dette fordi en slik låneavtale vil gi selskapet mindre rom for egenfinansiering av investeringer. I tillegg kommer at et lån i balansen kunne påvirke selskapets muligheter og vilkår for ekstern finansiering. Dermed gjenstår verdistigning og utbytte.

I forslaget til eierstrategi og aksjonæravtale er det foreslått en A-aksjekapital på 100 millioner kroner, skutt inn etter eierbrøk. Størrelsen på aksjekapitalen er valgt for å understreke selskapets soliditet. Dersom selskapet skulle få uforutsette underskudd som må dekkes uten å skrive ned aksjekapitalen, er annen/fri egenkapital mer fleksibelt enn aksjekapital. Med en A-aksjekapital på 100 millioner kroner, vil selskapet fremdeles forvalte betydelige verdier i form av annen innskutt egenkapital. Eierne er ikke ansvarlige for selskapets forpliktelser eller gjeld, ut over innskutt A-aksjekapital.

Utbytteforventningene er nedfelt i forslaget til eierstrategi og selskapsavtale, med et årlig utbytte-krav på inntil 50 % av årsresultatet etter skatt. Verdiutviklingen i selskapet vil i stor grad påvirkes av forholdet mellom inntekter og utgifter, forventet vekst og av risikobildet.

### **Om forslaget til eierstrategi for Drammen Havn AS**

Foreliggende forslag til eierstrategi, se vedlegg, angir et forslag til:

- Eiernes forslag til formål med eierskapet
- Eiernes forventninger til selskapet
- Hvordan eierne i fellesskap skal utøve sitt eierskap

Kommunedirektøren foreslår følgende formål med eierskapet i Drammen Havn AS, alle forankret i FNs bærekrafts mål:

- En klima- og miljøvennlig samfunnsutvikling
- En attraktiv by- og tettstedsutvikling
- Et omstillings- og konkurransedyktig næringsliv

Når det gjelder forventningene til selskapet foreslår kommunedirektøren å vektlegge følgende:

- En synlig og tillitvekkende samfunnsaktør, og en attraktiv samarbeidspartner.
- En reduksjon i egne klimagassutslipp, i tråd med eiernes ambisjoner.
- Nulltoleranse for diskriminering og korrupsjon.
- Et årlig utbytte på inntil 50 % av årsresultatet etter skatt.
- Konkurransedyktig verdiutvikling på eiernes A-aksjer i selskapet.

Selskapet skal til enhver tid ha en egenkapital og en betalingsevne som er forsvarlig ut fra risikoen og omfanget av virksomheten i selskapet.

Styringsmodellen for selskapet følger aksjeloven, der ikke annet er nevnt i forslaget til aksjonær-avtale eller vedtekter. Styringsdialogen mellom eierne og selskapet foreslås ivaretatt gjennom, generalforsamling, administrasjonens eierkontaktmøter med selskapet og eiermøter i kommunenes eierutvalg.

### **Om forslaget til aksjonæravtale for Drammen Havn AS**

Formålet med en aksjonæravtale er å skape forutsigbarhet omkring partenes rettigheter og plikter for samarbeidet, som aksjonærer i selskapet. Avtalen beskriver de generelle retningslinjene aksjonærene er enige om – ut over det som er regulert av aksjeloven.

Fra foreliggende forslag til aksjonæravtale løftes følgende punkter frem:



- Samarbeidet som aksjonærer i Drammen Havn AS skal alltid tilstrebe konsensus.
- Eventuelt nye aksjeeiere skal tiltre aksjonæravtalen.
- Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen (som i dag)
- Selskapet skal ha et styre bestående av seks personer, derav en valgt av og blant de ansatte (som i dag).
- Selskapet skal ha en valgkomite (som i dag), der hver av partene utpeker sin representant, og Drammen kommunes representant leder komitéens arbeid.
- Ved eventuell kapitalforhøyelse skal aksjonærene ha fortrinnsrett til tegning i samme forhold som de fra før eier aksjer i selskapet.
- Aksjene i selskapet kan kun overdras mellom eierne, eller til andre, etter samtykke fra styret, og deretter gjensidige vedtak om dette i de tre kommunestyrene.
- Utbytte skal bare betales når det er tatt hensyn til nødvendige tiltak og planlagte investeringer, og ikke er i strid med låneavtaler.
- Hvis en aksjonær ønsker å selge sine aksjer skal de øvrige aksjonærene ha forkjøpsrett.
- Hvis en aksjonær ønsker å selge sine aksjer til en tredjepart, har de øvrige aksjonærene rett til å delta forholdsmessig i salget med så mange aksjer som den innbyrdes eierandelen tilsier (medsalgsrett)
- Selskapet kan ikke oppløses uten at samtlige aksjonærer er representert på generalforsamling og stemmer for slikt vedtak.
- Prinsippene for verdifordeling ved oppløsning videreføres uendret, jfr. selskapsvedtektenes § 13.
- Partene har ikke rett til å pantsette sine aksjer i selskapet.
- Bestemmelsene i aksjeloven og i selskapets vedtekter har forrang i forhold til aksjonæravtalen.

### **Om forslaget til vedtekter for Drammen Havn AS**

Vedtekter er et dokument som fastsetter de grunnleggende reglene for hvordan et aksjeselskap skal drives. Vedtekter utarbeides og vedtas av stifterne/eierne, og kan senere endres av general-forsamlingen.

Som selskapets hovedformål og kjernevirksomhet foreslår kommunedirektøren:

- Ivareta eierkommunenes operative oppgaver og plikter i egne sjø- og havneområder, slik disse er nedfelt i havne- og farvannsloven.
- Være en pådriver for miljøvennlig sjøtransport og bærekraftige havneoperasjoner
- Legge forholdene best mulig til rette for et bærekraftig og konkurransedyktig næringsliv
- Bidra til å ivareta nasjonale forsvars- og beredskapsinteresser

- Bidra til økonomisk verdiskaping, som skal komme både selskap og eiere til gode.

I administrasjonens forslag til vedtekter er også følgende punkter foreslått innarbeidet:

- Selskapets navn (Drammen Havn AS)
- Selskapets kontorsted (Drammen kommune)
- Selskapets aksjekapital
- Pantsettelse
- Styre og ledelse
- Signatur
- Generalforsamling
- Utbytte
- Prinsippene for verdifordeling ved oppløsning videreføres uendret, jfr. selskapsvedtektenes § 13.
- Forholdet til aksjeloven

### **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Eierskapet i Drammen Havn AS er langsiktig, og har i stor grad et samfunnsmessige formål. I denne sammenheng står FNs bærekrafts mål sentralt. Selskapets egen strategiplan, som ble presentert for de tre formannskapene 11. oktober 2021, inneholder blant andre følgende strategiske mål:

1. Drammen havn skal være den bærekraftige havna som er en god nabo midt i byen med utslipps-frie operasjoner innen 2030, og over 70 på omdømmemålinger.
2. Drammen havn skal være Norges ledende bil havn og den foretrukne havna for næringslivet i regionen, med mål om å kunne håndtere over 90 % av bilimport-volumene og forsvare markeds-andeler for annet gods.
3. Drammen havn skal være et knutepunkt for sjø, vei og bane som bidrar til bærekraftig gods-transport, med minimum 50 % av gods på skinner innen 2030, på de strekningene det går godstog til.

Havneselskapet knytter selv følgende bærekraftsmål til disse strategimålene:

- #9: Innovasjon & infrastruktur, hvor havna skal videreutvikle og styrke utnyttelse av inter modalitet for å øke godstransport på sjø og bane.
- #11: Bærekraftige byer & samfunn hvor havna skal tilrettelegge for by vennlig havnedrift som naturlig del av nærmiljøet i Drammen.
- #13: Stoppe klimaendringene hvor havna skal redusere utslipp knyttet til havnedrift og øke miljøvennlig godstransport på sjø og jernbane.

- #17: Liv under vann hvor havna skal jobbe for et bærekraftig liv under vann og sikker bruk av farvann rundt havna.

Økonomiske konsekvenser:

Det er i forbindelse med saksutredningen, både til kommunestyrets sak 55/22 og til denne sak, mottatt eksternt utarbeidede rapporter fra PwC og Ræder. Kostnadene knyttet til dette er ca. 1,2 mill. kroner, hvorav Asker kommune må forvente å dekke sin andel av kostnadene i forhold til eierandel; tilsvarende ca. 0,3 mill. kroner.

#### **4. Tidligere behandling**

Saken har ikke vært behandlet tidligere.

#### **5. Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren vil avslutningsvis uttrykke følgende vurderinger:

##### Hensikten med eierskapet i Drammen Havn AS

Som vist i saksutredningen er det kommunedirektørens vurdering at eierskapet i Drammen Havn AS først og fremst må sees i et langsiktig samfunns- og næringsutviklingsperspektiv, og med realistiske forventninger til avkastningsmulighetene i årene som kommer, gitt selskapets investeringsbehov.

Uten en betydelig ressursbruk ser kommunedirektøren ingen enkeltstående, alternativ strategi for Asker kommune, med potensielt like store ringvirkninger for arbeidsplasser og næringsliv, som det nye selskapet Drammen Havn AS.

##### Avkastningsmuligheter

Som vist i sak 55/22 har styret et strategisk mål innen 2030 om å øke omsetningen til over 100 millioner kroner i året, med en driftsmargin (driftsresultat før finans og skatt) på 25 %. Med en skattesats på 22% vil dette tilsvare et årlig overskudd etter skatt på 19,5 millioner kroner. Med en utbytteforventning på inntil 50 % etter skatt, gir dette et potensiale på et årlig utbytte på 9,75 millioner kroner til fordeling. I dette regnestykket er det ikke tatt høyde for forventede låne/finanskostnader, som vil påvirke årsresultatet etter skatt i vesentlig grad.

##### Videreføring – ikke oppløsning

Innenfor de tidsrammene som er til rådighet har det som vist ikke vært grunnlag for å oppnå enighet mellom alle eierne om hvordan eierkommunenes eiendomsrettigheter skal forstås og beregnes. Dette innebærer at det da heller ikke er grunnlag for å definere eiernes respektive kapitalinnskudd i det nye selskapet. Kommunedirektøren legger derfor frem et alternativt forslag til løsning og åpningsbalanse for selskapet,

som er omforent med kommunedirektørene i Lier og i Drammen, og som fullt ut svarer opp kommunestyrets vedtak i sak 55/22.

Dette forslaget innebærer at verdiene i selskapet ikke fordeles mellom eierne nå, og at omdanningen til aksjeselskap da ikke forstås som en oppløsning, men en ren videreføring av selskapet - og følgelig ikke utløser bruk av vedtektenes § 13. En slik forståelse bygger på det faktum at det er kontinuitet i eierskap, eierbrøk, verdier og alle vitale avtaler omkring selskapets virksomhet.

En eventuell fremtidig fordeling av verdier vil da bli aktualisert ved en uttreden, salg eller oppløsning av selskapet. Innholdet i vedtektenes § 13 foreslås videreført i aksjonæravtalen og i de nye vedtektene, som grunnlag for en slik verdifordeling.

Kommunedirektøren foreslår at 100 millioner kroner av de balanseførte verdiene i selskapet avsettes til aksjekapital etter eierbrøk, og resten som fri egenkapital. Denne løsningen har støtte i selskapets styre og ledelse.

Kommunedirektøren anbefaler at Asker kommune slutter seg til den fremlagte løsningen. Alternativet er en tvungen oppløsning av selskapet, med alt det ville innebære av usikkerhet for selskapets finansielle posisjon, for samarbeidspartnere og kunder.

#### Om styrevalg

Styret i selskapet har ansvaret for å lede selskapet gjennom overgangen fra dagens til ny selskapsform. Styret har opprettet en revisjonskomité, utgått av styrets medlemmer, for å sikre en tilfredsstillende risiko-oppfølging av selskapets planlagte investeringer og finansielle posisjon.

Kommunedirektøren anbefaler at styrevalget sees i sammenheng med behovet for kontinuitet i selskapets styre frem til første ordinære generalforsamling i Drammen Havn AS våren 2024. Styre-sammensetningen i det nye selskapet vedtas av stiftelsesmøtet, der ordførerne signerer på vegne av eierne.

Kommunedirektøren forutsetter at Drammen Havn AS vil være et kommersielt selskap uten behov for kapitalinnskudd eller garantier fra eierne.

Ut over det som er nevnt i saken og vedlegg, anbefaler kommunedirektøren at kommunestyret fatter likelydende vedtak som Drammen kommune og Lier kommune for å sikre en omdanning av selskapet før 1. juli 2023.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Vedlegg:**

2023-05-24 - Eierstrategi for Drammen Havn AS

2023-05-24 - Aksjonæravtale Drammen Havn AS

2023-05-24 - Vedtekter Drammen Havn AS

PwC Rapport Drammen havn 25\_04\_2022

Ræder 2023-02-17 juridisk utredning for Asker Drammen og Lier kommune

Mageli rapport 26042023



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/07852

**Saksbehandler**  
Lars Erik Eriksen

**Behandlet av**  
1 Formannskapet  
2 Kommunestyret

<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
20.06.2023	120/23
20.06.2023	47/23

### Rammer for etablering av Drammen Havn AS

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 120/23

#### Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### Innstilling

1. Drammensregionens interkommunale havnevesen omdannes til et aksjeselskap med oppstart før 1. juli 2023. Det nye selskapet skal hete Drammen Havn AS.
2. Dagens eierbrøk videreføres slik at Drammen kommune eier 64 % av aksjene, Lier kommune eier 18 % av aksjene og Asker kommune eier 18 % av aksjene.
3. Balanseførte verdier overføres i sin helhet til Drammen Havn AS, derav 100 millioner som aksjekapital.
4. Vedtekter, aksjonæravtale og eierstrategi vedtas som vist i vedlegg til denne saken.
5. Ordfører signerer for Asker kommune under stiftelsesmøtet for Drammen Havn AS og senere i selskapets generalforsamling.





## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/07852

**Saksbehandler**  
Lars Erik Eriksen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Formannskapet	20.06.2023	120/23
2 Kommunestyret	20.06.2023	47/23

### Rammer for etablering av Drammen Havn AS

Kommunestyret har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 47/23

#### Behandling

Innstillingen ble vedtatt, mot 1 stemme (R).

#### Vedtak

1. Drammensregionens interkommunale havnevesen omdannes til et aksjeselskap med oppstart før 1. juli 2023. Det nye selskapet skal hete Drammen Havn AS.
2. Dagens eierbrøk videreføres slik at Drammen kommune eier 64 % av aksjene, Lier kommune eier 18 % av aksjene og Asker kommune eier 18 % av aksjene.
3. Balanseførte verdier overføres i sin helhet til Drammen Havn AS, derav 100 millioner som aksjekapital.
4. Vedtekter, aksjonæravtale og eierstrategi vedtas som vist i vedlegg til denne saken.
5. Ordfører signerer for Asker kommune under stiftelsesmøtet for Drammen Havn AS og senere i selskapets generalforsamling.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/10458-1

**Saksbehandler**  
Lars Erik Eriksen

**Behandles av**  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Møtedato**  
20.06.2023  
20.06.2023

### **Konsernselskapet Veas AS - Imøtekomme behovet for å øke garantirammene for datterselskapene**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Garantedtak vedrørende Veas Selvkost AS:
  - 1.1. Asker kommune stiller en selvskyldnergaranti for sin andel av et maksimalt låneopptak på 2000 mill. kroner til finansiering av investeringer i rensing og tilførsel av avløpsvann i Veas Selvkost AS.
  - 1.2. Selvskyldnergarantien gis under forutsetning av at Bærum kommune og Oslo kommune garanterer for sine andeler av det maksimale låneopptaket på 2 000 mill. kroner. Det forutsettes videre at garantien godkjennes av Statsforvalteren.
  - 1.3. Garantiansvaret fordeles i henhold til eierandelene i Veas AS, fordelt med 70,5% på Oslo kommune, 21,5% på Bærum kommune og 8,0% på Asker kommune.
  - 1.4. Garantien gjelder i 20 år fra det tidspunktet alle de tre eierkommunene har fattet sitt garantedtak og at vedtakene er godkjent av Statsforvalteren.
  - 1.5. Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endring i aksjonæravtalen:

I aksjonæravtalen for Veas AS kapittel 3.1.8 endres til:  
«Finansiering. Partenes garantiansvar for Veas Selvkost AS» settes garantiansvaret til kr 2000 millioner.

2. Garantivedtak vedrørende Veas Næringspark AS:
  - 2.1. Asker kommune stiller en selvskyldnergaranti for sin andel av et maksimalt låneopptak på 200 mill. kroner til finansiering av investeringer i selskapet Veas Næringspark AS.
  - 2.2. Selvskyldnergarantien gis under forutsetning av at Bærum kommune og Oslo kommune garanterer for sine andeler av det maksimale låneopptaket på 200 mill. kroner. Det forutsettes videre at garantien godkjennes av Statsforvalteren.
  - 2.3. Garantiansvaret fordeles i henhold til eierandelene i Veas AS, fordelt med 70,5% på Oslo kommune, 21,5% på Bærum kommune og 8,0% på Asker kommune.
  - 2.4. Garantien gjelder i 20 år fra det tidspunktet alle de tre eierkommunene har fattet sitt garantivedtak og at vedtakene er godkjent av Statsforvalteren.
  - 2.5. Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endringer i aksjonæravtalen for Veas AS kapittel 3.2 «Veas Næringspark AS» hvor kapittel 3.2.3 «Finansiering» endres til:  
Veas Næringspark AS kan ta opp lån i eget navn. Partene skal stille en selvskyldnergaranti for et beløp oppad begrenset til kr 200 millioner, innenfor gjeldende lovgivning. Partene hefter utad solidarisk og innad proratarisk for garantien. Det proratariske ansvaret samsvarer med Partenes eierandel i Veas AS.
3. Aksjonæravtalens kapittel 2.2.1 «Generalforsamlingen i Veas AS»  
Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endring i aksjonæravtalens kapittel 2.2.1 «Generalforsamlingen i Veas AS» hvor pkt. b endres til:  
b) budsjett- og økonomiplan for Veas Selvkost AS og Veas Næringspark AS
4. Ordfører gis fullmakt til å representere Asker kommune i generalforsamlinger for å kunne gjennomføre nødvendige vedtak i saken.
5. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre garantisøknader som beskrevet i denne sak.

## 1. Sammendrag og konklusjon

Styret i konsernselskapet Veas AS har behandlet saken «Økning av garanti/låneramme – anmodning til eierne av Veas AS», sak nr. 2 – 2023,

jamfør vedlegg. Styrets vedtak ble oversendt eierkommunene for videre behandling.

Styret i Veas AS fattet følgende vedtak:

«Styret anbefaler overfor Oslo bystyre, Bærum kommunestyre og Asker kommunestyre at det fastsettes følgende garantirammer i Veas-konsernet:

1. Veas Selvkost AS får garantiramme på 2 000 millioner kroner.
2. Veas Næringspark AS får garantiramme på 200 millioner kroner.
3. Veas Matavfall AS (under etablering, nå kjent som Romerike Biogassanlegg) får en garantiramme på 400 millioner kroner, forutsatt at Veas overtar Romerike Biogassanlegg. Dersom Veas ikke overtar Romerike Biogassanlegg faller dette punktet bort.»

Vedrørende anmodningen som fremkommer av styrets punkt 3, er det enighet om å utsette behandlingen av denne anmodningen om garanti. Dette for å avvente resultatet vedrørende fremtidig eierskap i Romerike Biogassanlegg.

Administrasjonen i eierkommunene (Oslo, Asker og Bærum) har i fellesskap vurdert selskapets anmodning om å øke garantirammene for henholdsvis Veas Selvkost AS og Veas Næringspark AS.

Ut i fra administrasjonenes helhetsvurderinger av de to selvkostselskaperens investeringsbehov – Veas Selvkost AS og Veas Næringspark AS – for årene 2023 til 2025, er det anbefalt å imøtekomme anmodningen om å øke garantiansvaret. Kommunedirektørens anbefaler derfor at Asker kommune imøtekommer styrets anmodning om å øke garantirammene for henholdsvis Veas Selvkost AS og Veas Næringspark AS.

Vedrørende det utvidede garantiansvaret og selskapets mulighet for å øke lånerammen innenfor garantiansvaret, viser kommunedirektøren til aksjonæravtalens bestemmelse i kapittel 2.2.1 Generalforsamlingen i Veas AS. Der fremkommer bestemmelsene om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle utover aksjelovens bestemmelser. Dette omfatter blant annet følgende sak se kapittel **2.2.1 b) budsjett- og økonomiplan for Veas Selvkost AS samt forslaget om å innarbeide selskapet Veas Næringspark AS**. Gjennom generalforsamlingens behandling av budsjett/investeringsbehov og låneopptak vil eierkommunene ha innflytelse på selskapets behov for låneopptak og dermed «opptrekk» på garantiene.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

Kommunedirektøren har følgende merknader til saken:

## 2.1. Bakgrunn:

I 1976 ble Vestfjorden Avløpsselskap (VEAS) opprettet som interkommunalt samarbeid av kommunene Oslo, Bærum og Asker. Eierskapet har følgende fordeling hvor Oslo kommune eier 70,5%, Bærum kommune eier 21,5% og Asker kommune eier 8%.

Fra 01.01.2022 ble all virksomhet i Vestfjorden Avløpsskap (VEAS) overført til Veas AS med datterselskaper. Dette som følge av ny kommunelov. Kommunenes eierandel ble videreført inn i Veas AS. Veas AS er morselskapet i konsernet med datterselskapene Veas Selvkost AS, Veas Marked AS, Veas Næringspark AS og Aeiforos AS.

Ved etableringen av konsernet Veas AS vedtok eierkommunene blant annet å stille en selvskyldnergaranti begrenset oppad til kroner 1 milliard for selvkostaktiviteten. Garantien er derfor knyttet til datterselskapet Veas Selvkost AS. Garantivedtaket er fastsatt til å gjelde i 20 år. I brev av 13.12.2021 godkjente Statsforvalteren i Oslo og Viken garantivedtaket.

Veas Næringspark AS anses også å være et selvkostselskap, da finansieringen av kjøpet i sin tid ble finansiert fra eiernes selvkostfond i 2016.

## 2.2. Fremtidig investeringsbehov – behov for å styrke garantirammene.

Styrets anmodning om å øke garantirammene er knyttet til de forestående investeringer i datterselskapene Veas Selvkost AS og Veas Næringspark AS.

Det fremgår av styrets dokumenter at selskapet står ovenfor blant annet følgende investeringsbehov i tiden fremover og da knyttet til selvkostvirksomheten i Veas Selvkost AS:

· Kompostverket	sluttprognose ca. 249 mill. kr
· Nye siloer/lagerløsninger	sluttprognose ca. 71 mill. kr
· Ny avvanningsløsning/hygenisering	sluttprognose ca. 195 mill. kr
· Opsjon 1 (2 stk THP tanker)	sluttprognose ca. 20 mill. kr

I tillegg kommer uspesifiserte investeringsbehov på grunn av fremtidige økte renskrav, både for nitrogen (jevnfør EUs forslag til avløpsdirektiv) og til rensing av mikroplast og medisinrester med mer. Derfor foreslår administrasjonen i Veas AS at den nye garantirammen fastsettes til 2 milliarder kroner for å ta høyde for utvikling i kjernevirksomheten.

Vedrørende investeringsbehovet i selvkostselskapet Veas Næringspark AS – VNP – fremkommer det blant annet følgende av styrets dokumenter:

*«De neste årene vil VNP gjennomføre en ny reguleringsplan for området Bjerkås som både berører selve næringsparken, men også kaianlegget, tomten for*

*Vannhuset og veien Bjerkåsholmen over annen manns grunn. Bjerkåsholmen må oppgraderes for å sikre tilkomst til Veas og sikkerhet for myke trafikanter. Kaianlegget må også oppgraderes for å kunne utnyttes industrielt. Asplan Viak som forestår reguleringsarbeidet har estimert kostnadene til veiutbyggingen alene til 45 millioner kroner.*

*Det er konstatert kvikkleire i grunnen i næringsparken, som gjør utvikling av tomten og nybygg på eiendommen dyrere enn man opprinnelig estimerte. De nærmeste årene vil Veas Selvkost AS ha behov for å oppføre et nytt lager/kontorbygg på eiendommen, til erstatning for de midlertidige kontorbyggene i bygg 9 nærmest biogassanlegget. Selv om Veas Selvkost AS vil betale for leie av disse nye arealene vil bygget oppføres av Veas Næringspark AS og garantirammen bør dekke lånekostnadene i denne forbindelse.*

*Styret foreslår på denne bakgrunn at det etableres en garantiramme på 200 millioner kroner for VNP.»*

Eierkommunenes administrative vurdering er at omfanget av det fremtidige investeringsbehovet er realistisk. Dermed angis et realistisk behov også for det totale garantiansvaret. **For øvrig presiserer eierkommunene at det ikke i denne saken tas stilling til de konkrete nevnte prosjektene**, da dette vil skje i forbindelse med de kommende budsjettsaker til generalforsamlingen.

Da eierkommunene via generalforsamlingen skal behandle budsjettene for henholdsvis Veas Selvkost AS og Veas Næringspark AS, vil eierkommunene ha kontroll på beslutningen knyttet til iverksettelsen av de aktuelle prosjektene og til finansieringen (låneopptak) og dermed opptrekk på garantiene.

I den sammenheng fremgår det blant annet følgende av selskapets styresak 2-2023: «Den økte garantirammen i Selvkost vil over de nærmeste årene utnyttes delvis eller helt gjennom låneopptak. Låneopptak forutsetter årlige budsjettvedtak i generalforsamlingen i Veas AS (for låneopptak i Selvkost, jevnfør aksjonæravtalen punkt 2.2.1 bokstav b)). Gjennom de årlige budsjettvedtakene og informasjonen i rammebudsjettet har eierne mulighet til å utøve kontroll med hvordan garantirammen faktisk benyttes. Langtidsplanen for 2024-27 (sak G 20 vedlegg 5 fra budsjettsaken i generalforsamlingen 23. november 2022) forutsetter låneopptak opp til 1,2 milliarder kroner, og Vannhuset er ikke inkludert i langtidsplanen annen enn som prosjektering.

*Økte låneopptak vil medføre en økning i renter og avdrag. Samtidig vil Selvkost motta økte inntekter de neste årene, dels fra salg av rågass, bioest og restkapasitet i anlegget, dels ved konsernbidrag fra Marked. Det er et mål fra styrets side at økningen i kapitalkostnader i størst mulig grad skal oppveies av andre driftsmessige effekter.»*

### 2.3. Behov for endringer i aksjonæravtalen

Forutsatt politisk vedtak om å imøtekomme selskapets anmodning om å øke garantiansvaret, må også enkelte bestemmelser i aksjonæravtalen endres i samsvar med garantiansvaret. Kommunedirektøren foreslår at kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å foreta følgende endringer i aksjonæravtalen:

- Kapittel 3.1.8 «Finansiering. Partenes garantiansvar for Veas Selvkost AS» settes garantiansvaret til kr 200 millioner
- Aksjonæravtalen for Veas AS kapittel 3.2 «Veas Næringspark AS» kapittel 3.2.3 «Finansiering» endres til:  
Veas Næringspark AS kan ta opp lån i eget navn. Partene skal stille en selvskyldnergaranti for et beløp oppad begrenset til kr 200 millioner, innenfor gjeldende lovgivning. Partene hefter utad solidarisk og innad proratarisk for garantien. Det proratariske ansvaret samsvarer med Partenes eierandel i Veas AS.
- Aksjonæravtalens kapittel 2.2.1 «Generalforsamlingen i Veas» pkt. b endres til:  
b) budsjett- og økonomiplan for Veas Selvkost AS og Veas Matavfall AS.

Vedrørende det siste kulepunktet er det viktig at også selskapet Veas Næringspark AS innarbeides i pkt. b). Dette for å sikre at generalforsamlingen i Veas AS (konsernselskapet) behandler budsjettet til selskapet Veas Næringspark AS, i likhet med budsjettet for Veas Selvkost AS.

### 2.4. Økonomiske konsekvenser av beslutningene

Ved å imøtekomme anmodningen om en samlet garanti på 2.200 millioner kroner for selskapene Veas Selvkost AS og Veas Næringspark AS; økes eierkommunenes garantiansvar med i alt 1200 millioner kroner.

Dette vil gi et samlet ønske om garantier på 2 200 millioner kroner, forutsatt Statsforvalterens godkjenning.

Tall i millioner:	Eierandel	Veas Selvkost AS	Veas Næringspark AS	SUM garanti
Oslo Kommune	70,50 %	1 410	141	1 551
Bærum Kommune	21,50 %	430	43	473
Asker Kommune	8,00 %	160	16	176
<b>Sum alle eiere</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2 000</b>	<b>200</b>	<b>2 200</b>

Det reelle garantiansvaret for Asker kommune blir ut i fra en proratarisk fordeling samlet sett blir 176 millioner kroner i selskapene Veas Selvkost AS og Veas Næringspark AS. Dette ut i fra kommunens eierandel på 8,0%.

### **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Veas AS med datterselskaper driver samfunnskritiske installasjoner og samarbeider med offentlige instanser, næringsliv og private for å sikre en stabil rensing og mottak av avløp. Dette har spesielt relevans i forhold til FN's bærekraftsmål hvor selskapet dekker åtte bærekraftsmål knyttet til:

- 6 Rent vann og gode sanitærforhold
- 7 Ren energi til alle
- 9 Industri, innovasjon og infrastruktur
- 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- 12 Ansvarlig forbruk og produksjon
- 13 Stoppe klimavirkningene
- 14 Livet i havet
- 17 Samarbeid for å nå målene

### **4. Tidligere behandling**

Formannskapetets møte 12.10.2021 i sak 185/21 Vestfjorden avløpsselskap (VEAS) omdanning til aksjeselskap samt Kommunestyrets sak 64/19 vedrørende omdannelse og avgivelse av garanti for Veas AS.

### **5. Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren vil med bakgrunn i sakens opplysninger støtte vedtakspunktene. Det forventes at avgitte garantier blir benyttet til beste for selvkost-regulativet samt i nært samarbeid og dialog med kommunens administrasjon.

Garantiene forutsetter Statsforvalterens godkjenning.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

S 2 - 2023 Økning av garantiramme  
Aksjonæravtale for Veas AS signert  
Aksjonæravtale for Veas AS spor endringer



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/10458

**Saksbehandler**  
Lars Erik Eriksen

**Behandlet av**  
1 Formannskapet  
2 Kommunestyret

<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
20.06.2023	121/23
20.06.2023	48/23

### **Konsernselskapet Veas AS - Imøtekomme behovet for å øke garantirammene for datterselskapene**

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 121/23

#### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**



1. Garantivedtak vedrørende Veas Selvkost AS:
  - 1.1. Asker kommune stiller en selvskyldnergaranti for sin andel av et maksimalt låneopptak på 2000 mill. kroner til finansiering av investeringer i rensing og tilførsel av avløpsvann i Veas Selvkost AS.
  - 1.2. Selvskyldnergarantien gis under forutsetning av at Bærum kommune og Oslo kommune garanterer for sine andeler av det maksimale låneopptaket på 2 000 mill. kroner. Det forutsettes videre at garantien godkjennes av Statsforvalteren.
  - 1.3. Garantiansvaret fordeles i henhold til eierandelene i Veas AS, fordelt med 70,5% på Oslo kommune, 21,5% på Bærum kommune og 8,0% på Asker kommune.
  - 1.4. Garantien gjelder i 20 år fra det tidspunktet alle de tre eierkommunene har fattet sitt garantivedtak og at vedtakene er godkjent av Statsforvalteren.
  - 1.5. Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endring i aksjonærvtalen:

I aksjonærvtalen for Veas AS kapittel 3.1.8 endres til:  
«Finansiering. Partenes garantiansvar for Veas Selvkost AS» settes garantiansvaret til kr 2000 millioner.
2. Garantivedtak vedrørende Veas Næringspark AS:
  - 2.1. Asker kommune stiller en selvskyldnergaranti for sin andel av et maksimalt låneopptak på 200 mill. kroner til finansiering av investeringer i selskapet Veas Næringspark AS.
  - 2.2. Selvskyldnergarantien gis under forutsetning av at Bærum kommune og Oslo kommune garanterer for sine andeler av det maksimale låneopptaket på 200 mill. kroner. Det forutsettes videre at garantien godkjennes av Statsforvalteren.
  - 2.3. Garantiansvaret fordeles i henhold til eierandelene i Veas AS, fordelt med 70,5% på Oslo kommune, 21,5% på Bærum kommune og 8,0% på Asker kommune.
  - 2.4. Garantien gjelder i 20 år fra det tidspunktet alle de tre eierkommunene har fattet sitt garantivedtak og at vedtakene er godkjent av Statsforvalteren.
  - 2.5. Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endringer i aksjonærvtalen for Veas AS kapittel 3.2 «Veas Næringspark AS» hvor kapittel 3.2.3 «Finansiering» endres til:

Veas Næringspark AS kan ta opp lån i eget navn. Partene skal stille en selvskyldnergaranti for et beløp oppad begrenset til kr 200 millioner, innenfor gjeldende lovgivning. Partene hefter utad solidarisk og innad proratarisk for garantien. Det proratariske ansvaret samsvarer med Partenes eierandel i Veas AS.

3. Aksjonæravtalens kapittel 2.2.1 «Generalforsamlingen i Veas AS»  
Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endring i aksjonæravtalens kapittel 2.2.1 «Generalforsamlingen i Veas AS»  
hvor pkt. b endres til:  
b) budsjett- og økonomiplan for Veas Selvkost AS og Veas Næringspark AS
4. Ordfører gis fullmakt til å representere Asker kommune i generalforsamlinger for å kunne gjennomføre nødvendige vedtak i saken.
5. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre garantisøknader som beskrevet i denne sak.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/10458

**Saksbehandler**  
Lars Erik Eriksen

**Behandlet av**  
1 Formannskapet  
2 Kommunestyret

<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
20.06.2023	121/23
20.06.2023	48/23

### **Konsernselskapet Veas AS - Imøtekomme behovet for å øke garantirammene for datterselskapene**

Kommunestyret har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 48/23

#### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Garantivedtak vedrørende Veas Selvkost AS:
  - 1.1. Asker kommune stiller en selvskyldnergaranti for sin andel av et maksimalt låneopptak på 2000 mill. kroner til finansiering av investeringer i rensing og tilførsel av avløpsvann i Veas Selvkost AS.
  - 1.2. Selvskyldnergarantien gis under forutsetning av at Bærum kommune og Oslo kommune garanterer for sine andeler av det maksimale låneopptaket på 2 000 mill. kroner. Det forutsettes videre at garantien godkjennes av Statsforvalteren.
  - 1.3. Garantiansvaret fordeles i henhold til eierandelene i Veas AS, fordelt med 70,5% på Oslo kommune, 21,5% på Bærum kommune og 8,0% på Asker kommune.
  - 1.4. Garantien gjelder i 20 år fra det tidspunktet alle de tre eierkommunene har fattet sitt garantivedtak og at vedtakene er godkjent av Statsforvalteren.

- 1.5. Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endring i aksjonæravtalen:

I aksjonæravtalen for Veas AS kapittel 3.1.8 endres til:

«Finansiering. Partenes garantiansvar for Veas Selvkost AS» settes garantiansvaret til kr 2000 millioner.

2. Garantivedtak vedrørende Veas Næringspark AS:

- 2.1. Asker kommune stiller en selvskyldnergaranti for sin andel av et maksimalt låneopptak på 200 mill. kroner til finansiering av investeringer i selskapet Veas Næringspark AS.

- 2.2. Selvskyldnergarantien gis under forutsetning av at Bærum kommune og Oslo kommune garanterer for sine andeler av det maksimale låneopptaket på 200 mill. kroner. Det forutsettes videre at garantien godkjennes av Statsforvalteren.

- 2.3. Garantiansvaret fordeles i henhold til eierandelene i Veas AS, fordelt med 70,5% på Oslo kommune, 21,5% på Bærum kommune og 8,0% på Asker kommune.

- 2.4. Garantien gjelder i 20 år fra det tidspunktet alle de tre eierkommunene har fattet sitt garantivedtak og at vedtakene er godkjent av Statsforvalteren.

- 2.5. Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endringer i aksjonæravtalen for Veas AS kapittel 3.2 «Veas Næringspark AS» hvor kapittel 3.2.3 «Finansiering» endres til:

Veas Næringspark AS kan ta opp lån i eget navn. Partene skal stille en selvskyldnergaranti for et beløp oppad begrenset til kr 200 millioner, innenfor gjeldende lovgivning. Partene hefter utad solidarisk og innad proratarisk for garantien. Det proratariske ansvaret samsvarer med Partenes eierandel i Veas AS.

3. Aksjonæravtalens kapittel 2.2.1 «Generalforsamlingen i Veas AS» Kommunestyret anbefaler generalforsamlingen i Veas AS om å fatte følgende endring i aksjonæravtalens kapittel 2.2.1 «Generalforsamlingen i Veas AS» hvor pkt. b endres til:

b) budsjett- og økonomiplan for Veas Selvkost AS og Veas Næringspark AS

4. Ordfører gis fullmakt til å representere Asker kommune i generalforsamlinger for å kunne gjennomføre nødvendige vedtak i saken.

5. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre garantisøknader som beskrevet i denne sak.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/09181-1

**Saksbehandler**  
Bjørn Erik Haugli Olsen

**Behandles av**  
Utvalg for oppvekst  
Utvalg for medborgerskap  
Formannskapet

**Møtedato**  
30.05.2023  
01.06.2023  
20.06.2023

### Verbalvedtak nr. 7 og nr. 8 - HP 2023 - 26, orientering

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens redegjørelse tas til orientering.
2. Det iverksettes en erfaringsgjennomgang for tildelt bassengtid for ulike bruksformål. Aktuelle brukergrupper inviteres til medvirkning. Når forslaget om bassengfordeling foreligger, presenteres den for utvalg for Medborgerskap.
3. Priser og prisstruktur for kommunens svømmehaller vurderes og ses i sammenheng med arbeidet for gebyrer og brukerbetalinger for 2024.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Kommunedirektøren gir gjennom denne saken en orientering om foreløpig status i arbeidet med verbalvedtakene nr. 7 og nr. 8.

Uavhengig av annen aktivitet, anbefaler kommunedirektøren at det iverksettes en gjennomgang av erfaringer med tildelt bassengtid i svømmehallene, med ambisjon om at en ny revidert og omforent løsning kan presenteres for utvalg for Medborgerskap når denne foreligger. Dersom man ikke kommer til enighet om en ny bassengtildeling, fremmes sak for utvalg Medborgerskap for beslutning.

Priser og prisstrukturer vurderes i sammenheng med arbeidet for gebyrer og brukerbetalinger for 2024.

## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Saken gir en foreløpig orientering om fakta innhenting og status i kommunedirektørens arbeid med verbalvedtakene;

- **Verbalvedtak nr. 7**, Fordeling og drift av vannflater, stupetårn, halltid og andre ressurser i Askerbadene
- **Verbalvedtak nr. 8**, Skolesvømming

Kommunedirektøren presenterer de ulike temaene fra verbalvedtakene slik;

<b>Tema</b>	<b>Innhold</b>	<b>Kommentar/fremdrift</b>
Verbalvedtak nr. 7 – Drift av vannflater	Vurdering av mulighet for at eksempelvis Asker svømmeklubb skal kunne ta over driftsansvar	Anskaffelsesregelverket gjelder for kommunale tjenestekjøp også fra frivillige organisasjoner  Regelverket gir ikke anledning til å inngå samarbeidsavtaler med økonomisk kompensasjon som en direkteanskaffelse uten forutgående konkurranse
Verbalvedtak nr. 7 – halltid/fordeling av treningstid/ aktivitetstider i basseng	Fordeling av bassengtid til de ulike brukergrupper i kommunens basseng	Prosess vil bli iverksatt, der berørte brukergrupper inviteres med.
Verbalvedtak nr. 7 – andre ressurser, her under priser og prissatser	Vurdering av hvorvidt prisstrukturen i Askerbadene er riktig	Det gis en foreløpig orientering om prisstrukturen i Askerbadene, bla sett i sammenheng med andre sammenliknbare badeanlegg. Videre orienteres det generelt om svømmehallers driftsøkonomi og kostnader, eksempelvis etablerte «gratistilbud» mm.

		<p>Dette temaet vil kommunedirektøren komme nærmere tilbake til ved behandlingen av liste for gebyrer og brukerbetaling for 2024, til høsten.</p>
<p>Verbalvedtak nr. 8 - Skolesvømming</p>	<p>Svømmeopplæring for Askerskolens elever er et lovpålagt tilbud, jfr. Opplæringslovens bestemmelser.</p> <p>Vurdering av mulighet for at eksempelvis Asker svømmeklubb/IL ROS svømmegruppe skal kunne ta over driftsansvar</p>	<p>Anskaffelsesregelverket gjelder i utgangspunktet også for kjøp av tjenester knyttet til skolesvømming.</p> <p>I forskriftens § 30-2 a er det en særbestemmelse om når konkurranser kan reserveres for kun ideelle organisasjoner og det er mulig at denne kan anvendes.</p> <p>Dersom premissene i EFTA-domstolens avgjørelse i sak E-13/19 Hraobraut legges til grunn, vil innkjøp av svømmeopplæring fra Asker kommune fra lokale svømmeklubber anses å falle utenfor anskaffelsesregelverket</p>

I vedlegg vises Asker svømmeklubbs innspill/henvendelse til Asker kommune, datert den 4. desember 2020. Det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag med noe utdypende informasjon for temaer knyttet til saken, inkludert møtereferat fra møter med svømmeklubbene/gruppene.

## 2.1 Mulighetsvurdering av eventuelt tjenestekjøp eller samarbeidsavtale

Det er spesielt to temaer knyttet til verbalvedtakene som kommunedirektøren vil berøre i denne sammenheng:



- Regelverket for offentlige anskaffelser
- Saken kommunestyret behandlet om fremtidig organisering av badene i Asker kommune i juni 2022

### Regelverket for offentlige anskaffelser

Kommuneadvokaten har i notat, inntatt som vedlegg i kunnskapsgrunnlaget, vurdert om anskaffelsesregelverket kommer til anvendelse dersom Asker kommune kjøper driftstjenester i en svømmehall eller svømmeopplæring fra frivillige.

For kjøp av driftstjenester, er konklusjonen at det må gjennomføres en konkurranse hvor det bl.a. må angis følgende i et konkurransegrunnlag:

- a. hva som skal anskaffes
- b. hvilke kontraktsvilkår som gjelder for oppdraget
- c. hvorvidt oppdragsgiveren vil inngå en rammeavtale
- d. hvordan oppdragsgiveren skal gjennomføre konkurransen
- e. hvilke krav som gjelder for innholdet i og utformingen av en forespørsel om å delta i konkurransen eller et tilbud
- f. andre opplysninger som er av betydning for utarbeidelsen av en forespørsel om å delta i konkurransen eller et tilbud.

Det vil også være aktuelt å angi kravene som skal stilles til leverandørens kvalifikasjoner, og hvordan leverandørene skal dokumentere disse. Det bør utarbeides objektive tildelingskriterier som angis i prioritert rekkefølge. Det er disse kriteriene som vil være avgjørende for hvem som vinner en konkurranse. Aktuelle kriterier kan være pris, kvalitet, miljø, sosiale hensyn og innovasjon. Kriteriene kan ikke være så skjønnspregete at oppdragsgiver får ubegrenset valgfrihet.

For kjøp av tjeneste knyttet til skolesvømming er det ikke egne unntaksregler i verken lov eller forskrift, og det skulle tilsi at det også her måtte gjennomføres en konkurranse. I EFTA-domstolens avgjørelse i sak E-13/19 Hraobraut ble det imidlertid vurdert at islandske myndigheters avtale med tre private aktører om drift av skolen for videregående trinnet ikke var omfattet av anskaffelsesregelverket.

Dersom premissene i dommen legges til grunn, vil innkjøp av svømmeopplæring fra Asker kommune fra lokale svømmeklubber anses å falle utenfor anskaffelsesregelverket. I så fall kan det inngås direkte avtale med en eller flere svømmeklubber.

### Sak om fremtidig organisering av badene i Asker kommune;

Det vises til sak om vurdering av badenes fremtidige organisering i Asker kommune, sak behandlet i Kommunestyrets møte den 14.6.2022.

Askerbadet KF ble i medhold av denne saken besluttet oppløst. Røykenbadet er med virkning fra den 1. januar 2023 del av linjetjenesten og lagt til virksomhet Idrett og friluftsliv. Her hører Holmen svømmehall og Risenga svømmehall også hjemme organisatorisk.

Robusthet på virksomhetsnivå for eventuelt å kunne tåle omstillinger og endringer kan vise seg viktig i årene som kommer med strammere økonomiske rammer, ble vektlagt i denne saken.

Røykenbadet har kun vært del av linjestrukturen siden årsskiftet. Det vil ta noe tid for å sette den nye organiseringen i linjen. Organisasjonen må gis et nødvendig handlingsrom til å utvikle positive synergier gjennom stordriftsfordelene ny organisering kan gi anledning.

I det nevnte saksfremlegg heter det bl.a.:

*“Organisering av badene i basisorganisasjonen innhenter også synergier og effektiviseringer i form av driftsform av de tre badene, men også med tanke på de små utskutte satelittbadene som driftes ved ulike lokasjoner. Dette medfører en mer robust organisering der en ser at å samle alt i en organisering vil være best økonomisk.”*

En eventuell fremtidig oppdeling av ansvar ved at flere aktører forutsettes å ivareta forskjellige ansvarsområder og oppgaveutførelse innenfor samme anleggsenhet (svømmehall), vil kunne skape grunnlag for mulige utydelige grensesnitt mellom aktørers ansvar. Samordning og mulige synergier ved stordriftsfordeler for kommunen som eier av svømmehallene vil kunne svekkes.

Holmen og Risenga svømmehaller har bemanningsmessig blitt sett i sammenheng siden åpningen av Holmen svømmehall i 2017. Her høstes positive synergier ved at personell kan arbeide begge steder. Dersom eksempelvis oppgaver i Holmen svømmehall trekkes ut av kommunens ansvarslinje for oppgavegjennomføring av eksternt utfører gjennom en tjenestekjøpsavtale, kan en mulig konsekvens medføre økning av driftskostnader i Risenga svømmehall, som følge av at bemanningsmessig fleksibilitet mellom anleggene forsvinner.

## 2.2 Generelt om svømmehallenes økonomi, pris-struktur og «gratistilbud»

I vedlegget *Kunnskapsgrunnlag* presenteres generell informasjon om svømmehallenes driftsøkonomi, gjelder spesielt for Holmen svømmehall og Risenga svømmehall i perioden 2017 – 2023.

Det er viktig å være klar over at hvert enkelt personbesøk i et bad/svømmehall medfører en driftskostnad, i form av vannforbruk, behov for renhold, vannbehandling, tilsyn med aktivitet mm.

Eksempelvis opplyses det om beregnet økonomisk konsekvens for hva «gratistilbudene» for 2. klasse og 10. klasses elever utgjør økonomisk, dvs. beløp/ driftskostnader som ikke er kompensert i svømmehallenes driftsbudsjett.

Det er videre utarbeidet en oversikt som viser prisnivået i Asker kommunes svømmehaller og andre bad/svømmeanlegg rundt om i landet, som det kan være aktuelt å sammenlikne seg med.

Se ellers kunnskapsgrunnlagets orientering om hvilken konsekvens eksempelvis en justering av barnebillettpris for Holmen svømmehall kan gi av merinntekt, samt opplistet opp noen andre årsaker knyttet til manglende oppnåelse av budsjetterte inntektsforutsetninger for svømmehallene de senere årene.

Når det gjelder priser og pris struktur vil kommunedirektøren benytte anledningen til å komme tilbake til disse forholdene, når utarbeidelse av priser og gebyrer for 2024 skal vurderes og fastsettes.

### 2.3 Eventuell konsekvenser for Asker kommunes egne ansatte

Asker kommune har personell med pedagogisk og svømmeopplæringskompetanse i alle tre svømmehaller. Disse ivaretar svømmeopplæringen for askerskolens elever, på alle trinn, med unntak av 2. klassetrinnselever i tidligere Asker, som omfattes av avtalen med Asker svømmeklubb med varighet ut skoleåret 23/24.

Kommunen har også kompetent personell som ivaretar øvrige ordinære drifts-, service- og tilretteleggingsoppgaver i Holmen svømmehall.

Ved en eventuell endring for utførelse av skolesvømming/svømmeopplæring og/eller driftsoppgaver i Holmen svømmehall, vil det medføre konsekvenser for kommunens ansatte, som må vurderes og behandles i egne prosesser i forkant av eventuelle forberedelser til utlysning av en tjenestekjøpsavtale eller avtaler, dersom man kommer dit.

### 2.4 Erfaringer fra andre kommuner

Asker svømmeklubb har meldt inn Hundsvund bad i Bærum kommune som et relevant anlegg å kunne sammenlikne seg med om driftstjenester av vannflater (VBV nr. 7).

I dialog med virksomhetsleder for idrett i Bærum kommune, formidles tilfredshet med oppgaveløsning her, for Hundsvund bad.

Når det gjelder avtaler om svømmeopplæring tyder det på at det rundt om i landet er inngått ulike løsninger om svømmeopplæring. Dette vil kommunedirektøren komme tilbake til, når mer og kvalitetssikret informasjon er innhentet og kan presenteres.

## **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Drift og tilrettelegging for at befolkningen skal ha tilgang til aktivitet i svømmehaller og badeanlegg er av betydning for folkehelsen. Ved å opprettholde «folkebadtradisjonen» med generell tilgang til trim, trening, fysisk aktivitet og rekreasjon i vann for befolkningen generelt utgjør et viktig bidrag til kommunens innbyggere for å legge til rette for god folkehelse. I denne sammenheng også anlegg

der man har varmtvannbasseng som er viktige for grupper med spesielle behov for tilgang til slike basseng av hensyn til velvære, og nytte av varmt vann ved egentrening eller i grupper.

Svømmeopplæring er en del av elevers basisopplæring på grunnskoletrinnet, og en viktig kunnskap innenfor bærekraftsdimensjonene når det gjelder god utdanning, og god helse og livskvalitet. Ved å beherske svømming på et nivå som grunnopplæringen angir, oppnår barn og unge i Asker kommune muligheter til rekreasjon, trim og morsom aktivitet i basseng, innsjøer og i sjøen, som det er god tilgang til her i Asker kommune.

Vedrørende samhandling med frivilligheten jfr. bærekraftsmål nr. 17 viser dette seg imidlertid noe mer utfordrende her, da det forutsettes omfattende prosesser for eventuelle avtaler om tjenestekjøp/utførsel og gjensidige økonomiske forpliktelser mellom parter. Imidlertid vil fortsatt god tilrettelegging og samhandling mellom lag og foreninger og kommune om fordeling av bassengtid, samt for gjennomføring av ulike arrangementer og stevner i svømmehall være forhold som det er viktig å opprettholde og ha en god praksis rundt.

#### **4. Tidligere behandling**

Her omtales tidligere saker som anses relevante for denne saken.

Temaet driftsoppgaver er berørt i sak 14.06.2016 – «Holmen svømmehall – drift/prinsipper og brukerbetalinger i svømmehaller», der et av vedtakspunktene lød;

«Vurdering utlysning av oppgaver/tjenestekjøp gjøres når erfaringer fra garanti driftsperioden er evaluert. Når nye driftsavtaler skal inngås etter garantiperioden, skal lokale frivillige organisasjoner også inviteres og tas med i vurdering som tilbyder i nye driftsavtaler»

Formannskapet behandlet sak 140/21, 22.06.2021, «Status modell for skolesvømming», der følgende ble enstemmig vedtatt;

- 1. Saken tas til orientering.*
- 2. Foreslåtte kriterier legges til grunn for valg av fremtidig modell for skolesvømming.*

For svømme- og livredningsopplæring i skolen, gjelder de kompetansekravene som fremgår av opplæringsloven (kap. 10) og forskrift til opplæringsloven (kap. 14).

Det henvises også til saken om «Fremtidig organisering av badene i Asker kommune» behandlet i Kommunestyret den 14.06.2022, der det ble vedtatt oppheving av Røykenbadet KF og samling av badeanleggene i basis, bla. med begrunnelse om god kontroll og styring av ressurser.

## **5. Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren anerkjenner Asker svømmeklubbs store idrettslige aktivitet i Asker kommune. Kommunedirektøren registrerer også klubbens engasjement rundt det å eventuelt kunne ta over driftsoppgaver i Holmen svømmehall, og registrerer at svømmeklubben også vurderer seg i stand til å ivareta all svømmeopplæring for Askerskolens elever, ved å etablere et driftsselskap som skal kunne ivareta oppgavene. Kommunedirektøren vil i det videre kommentere noen sentrale temaer knyttet til verbalvedtakene:

### Anskaffelsesregelverket

Kommunedirektøren bemerker at anskaffelsesregelverket utgjør en vesentlig faktor knyttet til eventuell gjennomføring av verbalvedtakenes intensjon, som kommuneadvokaten peker på.

Begge verbal forslagenes forslag har temaer som medfører behov noe mer utredningsarbeid. Kommunedirektøren ser det nødvendig å få innhentet og bearbeidet noe mer informasjon, før en endelig innstilling kan fremmes.

### Kompetansekrav

Kommunedirektøren minner om vedtatte kompetansekravene som fremgår av opplæringsloven (kap. 10) og forskrift til opplæringsloven (kap. 14) for gjennomføring av svømmeopplæring for Asker skolens elever.

### Synergier/stordriftsfordeler

I begge verbalvedtakenes tekst pekes det på mulige «Synergier for klubben», som en viktig faktor for klubben, dvs. utnyttelse av klubbens ansatte til også å kunne overta kommunalt tilsatt driftspersonell sine oppgaver.

Kommunedirektøren bemerker i denne sammenheng at temaet «synergier/stordriftsfordeler» er et vel så viktig element for Asker kommune som eier og driftsansvarlig for tre svømmehaller.

Saken om fremtidig organisering av badene i Asker kommune er sentral i denne sammenheng, der Askerbadet KF ble vedtatt oppløst, og Røykenbadet med drift og personell ble vedtatt lagt i basis, forankret i virksomhet Idrett og friluftsliv. Her hører Holmen svømmehall og Risenga svømmehall også til organisatorisk.

Begrunnelse for vedtaket er nettopp å kunne etablere en robust organisasjon rundt drift og tilrettelegging i kommunens badeanlegg i en tid med utfordrende økonomiske rammer, samt gi kommunestyret god mulighet for styring og kontroll.

### Bassengfordeling

Kommunedirektøren ser at det for svømmehaller i likhet med andre idrettsanlegg er ønske om mer tid til idrettslig aktivitet/trening for svømmeklubbene.

Det kan gjennomføres en prosess for revisjon av tildeling for bassengtid.

Mandat for arbeidet må forholde seg til å opprettholde «Folkebadtradisjonen» som er lagt til grunn for drift av Holmen svømmehall, men at det iverksettes en vurdering av tildelt brukstid/bassengtid der representanter for alle aktuelle brukergrupper inviteres med;

- svømmeopplæring av skoleelever
- ordinært publikum
- ordinær idrettsaktivitet/trening
- kursaktivitet
- brukergrupper med spesielle behov

Ambisjonen vil være å legge til rette for en fleksibel, oversiktlig og god tildeling av bassengtid som dekker behov for alle grupper så godt det lar seg gjøre.

Arbeidet foreslås igangsatt umiddelbart etter sommerferien i år, og at en fremtidig omforent kan løsning presenteres for utvalg for Medborgerskap når den er klar.

Dersom det viser seg vanskelig å oppnå en omforent løsning, må fordeling av bassengtid fastsettes av utvalg for Medborgerskap.

I dette arbeides hensyntas også svømmeklubbens ønsker om tider til treningsaktiviteter/treningsleir etc. lagt til aktuelle perioder på året som sommerferier etc.

### Priser og prisstrukturer

Kommunedirektøren vil benytte anledningen til å komme tilbake til disse forholdene når utarbeidelse av priser og gebyrer for 2024 skal vurderes og fastsettes til høsten.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

Vedlegg til ASK innspill organisering av svømmehallene - prospekt for ny driftsmodell for Holmen svømmehall (1)

Kunnskapsgrunnlag, foreløpig status, sak i juni 2023 (1)



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/09181

**Saksbehandler**  
Bjørn Erik Haugli Olsen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for oppvekst	30.05.2023	20/23
2 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	28/23
3 Formannskapet	20.06.2023	

### Foreløpig orientering om verbalvedtakene nr 7 og nr 8

Utvalg for oppvekst har behandlet saken i møte 30.05.2023 sak 20/23

#### Behandling

Rådgiver Bjørn Erik Olsen presenterte saken og svarte på spørsmål.

Innstillingen i 3 punkter ble enstemmig vedtatt

#### Vedtak

1. Kommunedirektørens redegjørelse tas til orientering.
2. Det iverksettes en erfaringsgjennomgang for tildelt bassengtid for ulike bruksformål. Aktuelle brukergrupper inviteres til medvirkning. Når forslaget om bassengfordeling foreligger, presenteres den for utvalg for Medborgerskap.
3. Priser og prisstruktur for kommunens svømmehaller vurderes og ses i sammenheng med arbeidet for gebyrer og brukerbetaling for 2024.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/09181

**Saksbehandler**  
Bjørn Erik Haugli Olsen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for oppvekst	30.05.2023	20/23
2 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	28/23
3 Formannskapet	20.06.2023	

### Foreløpig orientering om verbalvedtakene nr 7 og nr 8

Utvalg for medborgerskap har behandlet saken i møte 01.06.2023 sak 28/23

#### Behandling

Direktør Christer Best Gulbrandsen presenterte saken. Rådgivere Bente Flygind og Bjørn Erik Olsen svarte på spørsmål.

Innstillingen i 3 punkter ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

1. Kommunedirektørens redegjørelse tas til orientering.
2. Det iverksettes en erfaringsgjennomgang for tildelt bassengtid for ulike bruksformål. Aktuelle brukergrupper inviteres til medvirkning. Når forslaget om bassengfordeling foreligger, presenteres den for utvalg for Medborgerskap.
3. Priser og prisstruktur for kommunens svømmehaller vurderes og ses i sammenheng med arbeidet for gebyrer og brukerbetalinger for 2024.





## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/09181

**Saksbehandler**  
Bjørn Erik Haugli Olsen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for oppvekst	30.05.2023	20/23
2 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	28/23
3 Formannskapet	20.06.2023	122/23

### Foreløpig orientering om verbalvedtakene nr 7 og nr 8

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 122/23

#### Behandling

Kommunedirektør Lars Bjerke svarte på spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

1. Kommunedirektørens redegjørelse tas til orientering.
2. Det iverksettes en erfaringsgjennomgang for tildelt bassengtid for ulike bruksformål. Aktuelle brukergrupper inviteres til medvirkning. Når forslaget om bassengfordeling foreligger, presenteres den for Utvalg for medborgerskap.
3. Priser og prisstruktur for kommunens svømmehaller vurderes og ses i sammenheng med arbeidet for gebyrer og brukerbetaling for 2024.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/09185-1

**Saksbehandler**  
Alf Kaare Stokker

**Behandles av**  
Utvalg for medborgerskap  
Formannskapet

**Møtedato**  
01.06.2023  
20.06.2023

### Kulturskolen - lokalisering

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Østre Asker gård og Rådhusparken (barnehagetomt m.m.) velges som lokalisering for ny kulturskole i Asker sentrum.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Sakens formål er å vurdere alternative tomtevalg og foreslå plassering av ny kulturskole i Asker. Mulighetsstudien som er gjennomført redegjør for prosess, kriterier, og tomtealternativer. Mulighetsstudien viser bl.a. vurderinger av hvor egnet tomtene er til formålet, og basert på gjennomgang av mål og kriterier, resulterer mulighetsstudien i en anbefaling av hvilken tomt som er best egnet for utbygging av en ny kulturskole i Asker sentrum.

Kommunedirektøren ser at Alternativ 1, Gamle Borgen vei 3, gir en leiekostnad på ca. 19 millioner kroner i året med binding i 25 år. Dette vil tilsvare en investering på ca. 475 millioner kroner eks renter og prisstigning. Leien indeksreguleres årlig. Samtidig er dette det minst sentrumsnære alternativet for kulturskolen og bidrar ikke til sentrumsutviklingen i Asker. Dette er et typisk alternativ med leide sentrumsnære lokaler.

Alternativ 3 med en plassering på nærsenteret på Høn vil gi Asker kommune et inntektstap på ca. 90-150 millioner kroner i tomtsalg på nærsenteret på Høn, og en investeringskostnad i intervallet 410-550 millioner kroner i dagens marked.

Lokaliseringen har en mulighet for sambruk med nye Høn barneskole. Dette alternativet er noe utenfor sentrum, men vil bidra til nærsenterutviklingen på Høn.

Lokalisering i Rådhusparken vil gi en ønsket sentrumsutvikling. Det er i dette mulighetsstudiet også inkludert videre bruk av alle eksisterende lokaler i låven, hovedhus og sidebygning på Østre Asker gård for Kulturskolen. Dette alternativet gir også lavest investeringskostnad i intervallet 350-480 millioner kroner.

Ved Alt 1 og 3 er det eventuelt også behov for å finne nye leietagere til Østre Asker gård, som i teorien blir stående tom etter utbygging av ny Kulturskole med disse alternativene.

Kommunedirektøren anbefaler at kulturskolen lokaliseres på Østre Asker gård og med nybygg i Rådhusparken. Utfordringen med dette alternativet er hensynet til kulturmiljøet rundt Askergårdene og Rådhusparken, noe som kan medføre en innsigelse fra Viken fylkeskommune. Kommunedirektøren har likevel begrunnet håp om at en noe nedskalert versjon av nybygget vil la seg kunne gjennomføre. Eventuelle behov som ikke lar seg lokalisere i det nye bygget må da lokaliseres andre steder i sentrum. Kommunedirektøren vil videreføre arbeidet med utforming av den nye kulturskolen og gjennomfører detaljregulering for den valgte lokaliseringen.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Mandat og politiske vedtak**

I handlingsprogrammet for 2022 – 2025 er det ikke avsatt midler til investering i ny kulturskole. I kulturskolens driftsbudsjett finnes det heller ikke midler til å leie nye lokaler.

Mandatet for dette mulighetsstudiet, for en samlet og sentrumsnær lokalisering av Askers kulturskole, er å gjøre en behovsanalyse som redegjør for hvilke sentrale funksjoner det er behov for, og som gir grunnlag for et videre arbeid. Videre er mulighetene for de ulike tomtene analysert og vurdert etter relevante kriterier. Mulighetsstudiet gir her en anbefaling og råd om lokalisering og volum.

### **Organisering og medvirkning**

Mulighetsstudiet har vært ledet av Prosjekt og Utvikling. Ola Roald Arkitekter med AVEC har utarbeidet vedlagte Mulighetsstudie. Det har vært bred medvirkning i 1,5 år fra kulturskolens ledelse.

### **Prosess**

Det er valgt en grundig brukermedvirkning hvor kulturskolens ledelse og ansatte har vært involvert i alle steg av arbeidet med mulighetsstudien gjennom møter, workshoper og prosessarbeid, befaringer av eksisterende lokasjoner for dagens kulturskole i sentrum og av nybygde kulturskoler i Bamble og Kristiansand.

Det har vært en grundig gjennomgang av arealbehov, hvor den totale arealrammen nå er redusert med ca. 30% fra utgangspunktet når vi startet arbeidet.

## 2.2 Dagens situasjon

Asker kulturskole er en av Norges største kulturskoler med ca. 2.200 elevplasser og nærmere 100 ansatte. Kulturskolen har hovedlokasjon ved Østre Asker gård i Asker sentrum hvor også størstedelen av kulturskolens administrasjon og ledelse er samlet. Videre har kulturskolen virksomhet på ca. 25 ulike lokasjoner i kommunen; ved skoler, innbyggertorg, kulturhus m.fl. Kulturskolens virksomhet i Asker sentrum er fordelt på åtte ulike steder.

Kulturskolen er et lovpålagt skoleslag hjemlet i Opplæringsloven og har opplæring i teater, dans, visuell kunst og musikk. Som lokalt kompetansesenter forvalter kulturskolen i tillegg Den kulturelle skolesekken som en av landets 8 direktkommuner, Den kulturelle barnehagesekken, Den kulturelle spaserstokken og musikkterapi innen velferd.

Kulturskolen har i løpet av ett år om lag 100.000 besøkende knyttet til undervisningen (elever og foresatte). I tillegg har kulturskolen Den kulturelle skolesekken, barnehagesekken og spaserstokken godt over 1.000 visninger og i underkant av 100.000 publikummere i løpet av ett år.

Kulturskolens virksomhet er i dag spredt ut over hele kommunen, og virker i spenningsfeltet mellom det desentraliserte og sentraliserte ved at kulturskolen skal gi et brukernært opplæringstilbud samtidig som det skal sikres robuste fagmiljøer og et godt lærings- og arbeidsmiljø for elever og ansatte.

For den desentraliserte virksomheten er det utstrakt sambruk spesielt med skolene. Videre skal det bygges nytt innbyggertorg i Slemmestad med gode og store kulturskolelokaler, ny Sætre skole med kulturarealer og bankbygget i Sætre sentrum tilpasses kulturskolen og Ungkultur sommeren 2022-23.

## 2.3 Problem- og behovsanalyse

### **Profesjonalisering**

Siden kulturskolene ble lovpålagt i 1997 har det skjedd en profesjonalisering og styrking av kulturskolens samfunnsoppdrag. Dette krever mer av kulturskolens elever, lærere og ansatte, men også av lokalenes utforming og egnethet. Stadig flere

kommuner bygger derfor egne kulturskoler som er tilpasset formålet. Man kan se en parallell til profesjonaliseringen innen idretten som også har ført til en kraftig oppgradering av standardene for idrettshaller, baner og arenaer. Men der hvor det er lett å forstå behovet for stor takhøyde i en hall for volleyball eller behov for en gitt størrelse på en håndballbane, er en slik forståelse for kunstfagenes behov ikke like etablert.

### **Egnede lokaler**

Kulturskolens fag krever mye av lokalene hvor opplæring og formidling foregår. Det er forebyggende krav til HMS knyttet til akustikk, støy og hørsel, og til dansegulv og kroppslig belastning og skader. Det er også krav om arbeidsplasser for kulturskolelærere hvis profesjon har endret seg fra å være en slags omreisende og privatpraktiserende lærer til å være en reflekterende og samhandlende lærer som er en del av kulturskolens profesjonsfelleskap. Elevenes læringsmiljø krever at lokalene er tilrettelagt for den opplæringen og formidlingen som foregår – at lokalene bygger opp under og styrker opplæringen. Dagens situasjon er at svært mange av kulturskolens lokaler legger begrensninger på opplæringens organisering, innhold og kvalitet.

### **Samle virksomheten**

Kulturskolens virksomhet i Asker sentrum er fordelt på åtte ulike steder. Det er behov for å samle denne virksomheten i formålsegnet bygg som rommer undervisning, preproduksjon, konserter/forestillinger/visninger, administrasjon og ledelse med nødvendige støttefasiliteter som lagre og verksteder, og for å sikre gode elev- og læringsmiljøer, fag- og arbeidsmiljøer.

Kulturskolen har gjennom lang tid hatt stor mangel på egnede lokaler, noe som er til hinder for faglig utvikling og rasjonell drift i kulturskolen. Kulturskolen har i dag ca. 25 ulike undervisningssteder, store mangler hva gjelder HMS og egnethet, ustabil tilgang, utstrakt sambruk, samt manglende arbeidsplasser, funksjoner, utstyr, møteplasser og støttefunksjoner. Spesielt er behovet stort i Asker sentrum.

### 2.4 Mål

Overordnede ambisjoner og bærekraftsmål i Asker kommune har sammen med vurderinger av mål og kriterier fra overordnet stedsutvikling til spesifikke pedagogisk-faglig og driftsbaserte arealbehov dannet grunnlaget for foreslåtte løsninger og evaluering av disse.

### **Asker kulturskoles hovedmål**

Asker kulturskole har som målsetting å gi god kvalitet innen alle opplæringsprogrammene, både innen breddeprogrammet, kjerneprogrammet og fordypningsprogrammet (talentutvikling) i kommunen. Dette skal skje gjennom mer rasjonell organisering og drift, der betydelige deler av virksomhetene samles i en skole – ett bygg – for å styrke fag- og læringsmiljø. En desentralisert modell med utstrakt sambruk av skoler, innbyggertorg og kulturlokaler skal likevel fortsette, så langt det er mulig. Først og fremst for å sikre et kulturskoletilbud nært der barn og unge bor, samt flerbruk og merbruk av kommunens bygg, men ikke minst for å oppnå synergier i det tverrfaglige samarbeidet med øvrige aktører rundt barn og unges oppvekst.

### **Kulturskolen som kulturarena, stedsutvikler og samfunnsbygger**

Det er et uttalt mål at kulturskolen skal bidra til å styrke det organiserte og frivillige kulturarbeidet i kommunen. Gjennom å utvikle et samlet sentrumstilbud, som også kan benyttes av andre kulturaktører, gis det fordeler til hele kulturlivet. En velfungerende kulturskole i sentrum bidrar til oppnåelse av flere viktige samfunns mål. I en verden med stadig større ulikheter og polariseringer fungerer institusjoner som kulturskolen demokratibyggende fordi den er for alle. I musikken, teatret, kunsten og dansen møtes mennesker som likeverdige aktører, uavhengige av sosioøkonomiske bakgrunn, etnisitet, kjønn eller religion. I et folkehelse- og stedsutviklingsperspektiv er en velfungerende kulturskole med på å skape attraktive bo-, arbeids- og oppvekstsvilkår.

#### 2.5 Mulighetsstudie - Lokaliseringsanalyse

Det er gjennomført en analyse av aktuelle tomter/eiendommer hvorav 3 i Asker sentrum og 4 lokasjoner i nærheten til sentrum (se kartet under). Følgende 3 lokaliseringer er aktuelle lokasjoner og med i mulighetsstudien:

- Alternativ 1: Gamle Borgen vei 3 (typisk innleid areal)
- Alternativ 2: Rådhusparken (i tilknytning til Østre Asker gård)
- Alternativ 3: Høn/Landås (i tilknytning til ny skole)

Resterende lokasjoner er ikke tatt med videre med følgende begrunnelser:

- Trekanttomten – to alternativer:
  - Knud Askers vei 22/24: Ikke egnet pga lave etasjehøyder, leies ut nå
  - Tomt mellom Asker Kulturhus og Kirkeveien, ikke stor nok til kulturskolen
- Lensmannslia 4: Ikke ledige lokaler

- Fusdal: Tomt for nybygg er avsatt til annet formål



### Beskrivelse av alternativene

For utfyllende informasjon og vurdering av eiendommene – se vedlagte Mulighetsstudie.

### **Alternativ 1 – Gamle Borgen vei 3**



Eksisterende 3-4 etasjes bygg som ble oppført i 2009 med kontorer, lager og parkeringskjeller. Bygget eies av private hvor dette alternativet innebærer leieavtale med privat eier. Det er planlagt at den internasjonale skolen skal flytte inn i deler av lokalene, og at det er en mulighet for Kulturskolen å bygge om og delvis utvide det eksisterende anlegget til egen bruk. Det vil ikke være mulig å oppnå alle krav til akustikk og dagslys/utsyn uten store inngrep i eksisterende bygg. Multisalen må legges utenfor eksisterende bygg, da denne krever min. 8 m takhøyde, hvilket ikke finnes i bygget i dag. Kulturskolen vil bruke minimum ca. 6200 kvm bruttoareal. I dette arealet inngår også nybygg av multisal med tilstøtende arealer. Det økte arealet i forhold til romprogram (ca. 5500 kvm) kommer av noen begrensninger som formen på eksisterende bygg gir. Tomten ligger like ved E18. Det er busstilbud i nærheten av tomten og ca. 18 min gange fra Asker stasjon (tog).



## Alternativ 2 – Rådhusparken



Rådhusparken er regulert til formålet *Offentlig bebyggelse* i tillegg til område regulert til *Barnehage, park*. Foreslått bygningen vil bli ha et bruttoareal på ca. 4250 kvm som inneholder multi-, musikk- og dansesaler, øvingsrom, kunst/håndverkarealer, lærerarbeidsplasser, kontorplasser, publikumsarealer mm. Plasseringen av Kulturskolen her muliggjør samlokalisering med eksisterende kulturskole på Østre Asker gård, noe som gir behov for mindre nybygg-areal enn ved annen lokalisering. Totalt arealer som brukes i eksisterende lokaler blir ca. 1380 kvm. Kulturlåven har blitt oppgradert og den vil bl.a. kunne benyttes til Teatervirksomhet. I tillegg kan eksisterende Hovedbygg og Rødstua brukes til administrasjon. Disse bygninger har ved slik bruk behov for ombygging og det er nødvendig å utnytte ubenyttet volum i Kulturlåvens loft og kjeller.

Det er krav til tilpasning til eksisterende kulturmiljø og bygg med verneinteresser. Viken fylkeskommune har kommet med tilbakemelding:

Ref. vedlagte brev av 06.03.2023:»

*Det nye forslaget er trukket ca. 10 meter ekstra fra kommunestyresalen, dvs. totalt 40 meter og forskjøvet nesten helt inn til Knut Askers vei mot øst. Det er også tenkt en fysisk kobling til låven fra nordsiden mellom nybygget og Kulturlåven.*

*Det er ikke tilstrekkelig redegjort for alternative plasseringer slik fylkeskommunen tidligere har foreslått. Vi har tidligere uttalt at vi primært anbefaler at Asker kommune søker en annen egnet lokalisering for kulturskolen, og anbefale at Asker kommune vurderer en alternativ løsning som f.eks. på Høn hvor vi ble orientert om at det også er tilgjengelige arealer fremfor å gå videre med hovedalternativet i mulighetsstudiet.*

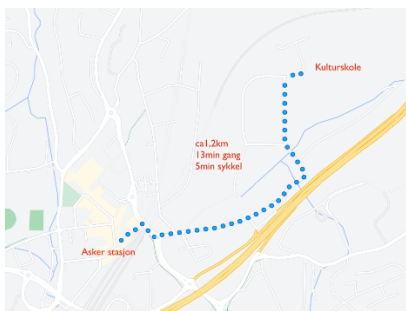
*Forslaget til plassering av kulturhuset på barnehagetomta vil kreve omregulering. Fylkeskommunen tar forbehold om at vi kan komme til å fraråde forslaget dersom det*



*kommer i konflikt med de høye kulturminneverdiene i dette viktige miljøet. Vi understreker at dette kun er en foreløpig vurdering basert på kulturminnefaglige hensyn, og at fylkeskommunen vil gjøre en samlet vurdering og ta endelig stilling i en eventuell plansak når denne foreligger.»*

Forslag til plassering av ny kulturskolebygg mellom Asker Rådhus og Østre Asker gård har gode intensjoner om samlokalisering med Kulturlåven på den gamle barnehagetomten. Rådhusparken har gode forbindelser til nærliggende sentrumsfunksjoner, med gå- og sykkelforbindelser, samt kort avstand til kollektivforbindelser, både innad i Asker kommune og inn og ut av Asker.

### **Alternativ 3 – Høn/Landås**



Denne plasseringen er en åpen ubrukt tomt (tidligere landbruksjord) i området Høn/Landås hvor det nå bygges et stort nytt boligområde. Nybygget vil bli ca. 5500 kvm bruttoareal med 3-4 etasjer, og vil inneholde alle arealer som det er behov for i den nye kulturskolen. Tomten er regulert til bolig/ forretning og offentlig/privat tjenesteyting, og må omreguleres ved bygging her. Nabotomten i syd er regulert til undervisning og idrett, barnehage, bolig/ forretning og offentlig/privat tjenesteyting, samt torg. Noe sambruk med den nye skolen og barnehagen på nabotomten kan være mulig. Dette kan være økonomisk og fremdriftsmessig krevende da Høn barneskole skal stå ferdig til 2028.

Lokaliseringen muliggjør stedsutvikling lokalt på Høn/Landås og synergieffekt i nærområdet Høn, men har en avstand til Asker sentrum slik at den i liten grad bidrar til utviklingen av Asker sentrum. Alternativ bruk av tomten vil være salg i markedet.

### Alternativanalyse

Med bakgrunn i behov og mål er det utarbeidet kriterier og effektmål for å vurdere de 3 alternative lokaliseringene, se samlet vurdering i matrisen under.

Svarer godt på kriteriene	Svarer mindre godt på kriteriene	Svarer ikke godt på kriteriene	
<b>KRITERIER</b>	<b>ALTERNATIV 1</b> Gamle Borgen vei 1	<b>ALTERNATIV 2</b> Rådhusparken	<b>ALTERNATIV 3</b> Høn/Landås
<b>SAMLET VURDERING I PRIORITERT REKKEFØLGE</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Formelle juridiske forhold</b>			
Eiendomsforhold			
Reguleringsforhold/reguleringsrisiko			
Kulturminner			
<b>Lokalisering, sentrumsutvikling</b>			
Sentrumsutvikling			
Utvikling av en kulturell møteplass			
Kobling mot eksisterende funksjon/sambruk			
Adkomst til eiendommen (biltrafikk)			
Tilgjengelighet for syklister og myke trafikanter			
Tilgjengelighet til kollektivtilbud			
<b>Skolefaglig kvalitet</b>			
Tilgjengelige uteområder			
Godt arbeidsmiljø for ansatte			
Godt læringsmiljø for elever			

Akustikk innvendig	Yellow	Green	Green
Støy utvendig	Red	Yellow	Yellow
Dagslys	Yellow	Green	Green
<b>Natur, økologi og grunnforhold</b>			
Bevaringsverdige naturkvaliteter	Green	Green	Yellow
Lokalklimatiske forhold	Green	Green	Green
Grunnforhold, topografi, masseballanse.	Yellow	Yellow	Green
Byggbarhet	Yellow	Green	Green
Flom og skredfare	Green	Green	Green
<b>Identitet, kultur og likverd</b>			
Identitetsbygg, orientering , lesbarhet	Yellow	Green	Green
Potensiale som nærmiljøanlegg	Yellow	Green	Green
Universell utforming	Yellow	Green	Green
<b>Klimareduksjon og sirkulærøkonomi</b>			
kg CO2/kvm BTA pr år	Yellow	Yellow	Yellow
Bygger opp om fortetting/kompakt utvikling	Yellow	Green	Green
Potensiale for bærekraftig bygging	Red	Green	Green

### Prissatte effekter

	<b>ALTERNATIV 1</b>	<b>ALTERNATIV 2</b>	<b>ALTERNATIV 3</b>
	<b>Gamle Borgen vei 3</b>	<b>Rådhusparken</b>	<b>Høn/Landås</b>
<b>PROSJEKT OG JURIDISK FORHOLD</b>	PRIVATEID	KOMMUNALT	KOMMUNALT
	Leiealternativ		Nybygg

		Bruke av eksisterende bygg og nybygg	
AREAL M2 BTA	6200	1380 eksisterende	5500
		4250 nybygg	
PRISSATTE EFFEKTER	19.100.000,- årlig leiekostnad  (tilsv. 477,5 millioner kroner i samlet leie)	350- 480 mill. kroner	500-700 mill. kroner  Inklusivt inntektstap
USIKKERHETER	Må finne ny bruk av dagens kulturskoleareal på Østre Asker gård.  Prisstigning	Vern og regulering	Må finne ny bruk av dagens kulturskoleareal på Østre Asker gård

### 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Nr.3 God helse og livskvalitet for alle: ansatte og brukere får ny lokasjon i nye bygg, med bedre dagslysforhold, stabilt inneklima, gode funksjoner og god uteplass.

Nr. 7 Sikre tilgang til pålitelig, bærekraftig og moderne energi. Energieffektivt og miljøvennlig nybygg med lavt energibehov.

Nr. 9 Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon.

Nr. 10 Mindre ulikheter: En stor satsing på en ny og framtidsrettet kulturskole som vil være inkluderende og gi mindre ulikheter.

Nr. 11 Bærekraftig samfunn og byer: nye bygg gir redusert klimagassutslipp til drift/oppvarming, og det vil bygges med søkelys på bærekraftig materialbruk med gjenbruk.

#### **4. Tidligere behandling**

Sak nr. 21/05276

Det er tidligere også utarbeidet to andre mulighetsstudier for kulturskolen i Asker sentrum.

#### **5. Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren ser at lokalisering i Rådhusparken er den klart mest bærekraftige løsningen. Videre sentrumsutvikling med en kulturakse fra Kulturhuset og opp til Østre Asker Gård kan gi mange og spennende tilbud til hele Askers befolkning og det gir en mulighet for å vitalisere Rådhusparken. Hensynet til det bevaringsverdige bygningsmiljøet må imidlertid respekteres.

Det er en risiko i Viken fylkeskommune sin vedlagte uttalelse vedrørende hensynet til Rådhuset. Dette må administrasjonen jobbe videre med i planprosessen. Risikoen er til stede, men dialog og samarbeid med Viken fylkeskommune forventes å løse dette. Kommunedirektøren har begrunnet håp om å komme til en akseptabel løsning, men der kanskje ikke omfanget av nybygg kan imøtekommes fullt og helt.

I dagens økonomiske situasjon i Asker kommune er det ikke rom for en investering av denne størrelse i de nærmeste årene. Kommunedirektøren anbefaler nå kun et valg på lokalisering og iverksetting av detaljregulering. Kommunedirektøren vil komme tilbake til selve investeringen i egen sak senere, hvor denne saken blir vurdert i sammenheng med den totale investeringsporteføljen i Asker kommune.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

#### **Vedlegg:**

Tilbudspresentasjon Asker Kulturskole, Gamle Borgen vei 3  
7\_1\_1\_Asker kulturskole - Arealprogram Gamle Borgenvei  
7\_1\_2a Asker kulturskole - Arealprogram Rådhusomtten NYBYGG  
7\_1\_2b Asker kulturskole - Arealprogram Rådhusomtten EKSISTERENDE  
7\_1\_3\_Asker kulturskole - Arealprogram Høn Landås  
7\_2\_Asker kulturskole - Vurderte tomter  
7\_3 Uttalelse fra Kulturvern

7\_4\_Møteliste\_Asker kulturskole\_Oversikt over brukerprosess.xlsx  
7\_5\_Situasjonsplaner m støykart tomter 1\_2\_3  
7\_6\_Akustisk notat\_RIAku-N01 Asker kulturskole, mulighetsstudie  
7\_7\_Mulighetsstudie\_Gamle Borgenvei 3 fra utleier  
Asker kulturskole - kulturminnefaglig uttalelse (003)  
Mulighetsstudie ASKER KULTURSKOLE



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/09185

**Saksbehandler**  
Alf Kaare Stokker

**Behandlet av**  
1 Utvalg for medborgerskap  
2 Formannskapet

<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
01.06.2023	26/23
20.06.2023	

### Kulturskolen - lokalisering

Utvalg for medborgerskap har behandlet saken i møte 01.06.2023 sak 26/23

#### Behandling

Virksomhetsleder og rektor ved kulturskolen Kim Stian Gjerdingen Bakke og prosjektleder Alf Kåre Stokker presenterte saken og svarte på spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

1. Østre Asker gård og Rådhusparken (barnhagetomt m.m.) velges som lokalisering for ny kulturskole i Asker sentrum.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/09185

**Saksbehandler**  
Alf Kaare Stokker

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	26/23
2 Formannskapet	20.06.2023	123/23

### Kulturskolen - lokalisering

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 123/23

#### Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Helge Haugen (MDG) fremmet følgende oversendelsesforslag:

*Dagens plenarealer i rådhusparken bør utvikles til å bli en mer tidsriktig og mangfoldig park i Asker sentrum som byr på naturområder med variasjon av naturtyper, mulighet for beredskapshage og som i større grad inviterer til bruk og rekreasjon enn i dag. Vi ber om at muligheter for dette skisseres samtidig som det nå jobbes med lokalisering av kulturskolen.*

Haugens forslag ble vedtatt oversendt uten realitetsvotering, mot 1 stemme (FrP).

#### Vedtak

1. Østre Asker gård og Rådhusparken (barrnehagetomt m.m.) velges som lokalisering for ny kulturskole i Asker sentrum.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/07145-1

**Saksbehandler**  
Grete Sørgaard Høeg

**Behandles av**  
Formannskapet

**Møtedato**  
20.06.2023

### Havneparken Slemmestad – plangjennomføring

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Havneparken i Slemmestad prosjekteres og bygges ut med et redusert omfang og kun med peling på land.
2. Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav om etablering av o\_GAA1 sendes byggesaksforvaltningen.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Saken omhandler valg av løsning for Havneparken i Slemmestad sentrum, Vaterland. Kommunen har gjennom utbyggingsavtale forpliktet seg til å etablere Havneparken (o\_GAA1). De miljømessige og kostnadmessige konsekvensene ved tiltaket er så store at administrasjonen ber politikerne velge mellom to alternativer.

Alternativ 1 er å bygge en havnepark helt ut til reguleringsgrensen. Dette alternativet vil potensielt føre til permanent skade på bløtbunn og ålegressforekomstene i området. Det er knyttet usikkerhet til om Statsforvalterens klima og miljøavdeling vil gi godkjenning til dette tiltaket.

Alternativ 2 er å bygge en noe mindre havnepark. Denne løsningen medfører vesentlig mindre inngrep i sjøen og ivaretar bløtbunn og ålegressforekomstene i området på en god måte. Denne løsningen krever dispensasjon fra rekkefølgekrav knyttet til etablering av Havneparken (o\_GAA1). Løsningen innfrir alle eksplisitte planbestemmelser knyttet til Havneparken. Det er estimert en kostnadsbesparelse på om lag 16 MNOK eks. mva. ved å bygge en noe mindre Havnepark.

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet i denne saken at man velger alternativ 2, som ivaretar miljøet på en bedre måte og som samtidig gir en kostnadsbesparelse. Formannskapet behandler saken som eier og tiltakshaver til prosjektet. Utvalg for plan og byggesak vil behandle dispensasjonssøknaden som bygningsmyndighet.

## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

I områdeplanen for Slemmestad og detaljreguleringsplanen for Vaterland er det listet en hel del rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av bolig og næring i området.

Blant annet stilles det krav til at Havneparken (o\_GAA1) skal være etablert før det gis ferdigattest til følgende formålsområder; BKB1\_1B, BKB1\_2, BKB1\_3, BKB1\_4 og BKB5\_2. Disse formålsområdene er markert med gult i figuren under. Havneparken er markert med grønt i figuren under.



Asker kommune har gjennom utbyggingsavtale for Slemmestad, vedtatt i kommunestyret juni 2018, påtatt seg omfattende forpliktelser. En av disse forpliktelsene er etablering av Havneparken (o\_GAA1).

I områdeplanen for Slemmestad og detaljreguleringsplanen for Vaterland stilles det en rekke krav til Havneparken (o\_GAA1):

- Områdereguleringen

§ 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 ivarettatt, både i anleggsfasen og driftsfasen.

- **Detaljreguleringen**

§ 9.4 Offentlige utearealer

Innenfor o\_BAA2, o\_ST3, o\_GP2 samt o\_GAA1 og 3 skal minimum 50 % av hvert enkelt område ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. For o\_ST1 og 12 samt o\_GAA2A og B gjelder samme krav til sollystimer, men områdene kan regnes samlet.

Innenfor o\_ST2 skal minimum 50 % ha direkte sollys minst 3 timer ved jevndøgn.

§ 48.2 o\_GAA1

Innenfor området skal det opparbeides minimum 400 m<sup>2</sup> lekeareal med hovedfokus på aktiviteter for ungdom, og minimum 100 m<sup>2</sup> lekeareal for barn i aldersgruppen 5-10 år.

Det skal også etableres kyststi innenfor området.

Det tillates etablert bryggekonstruksjoner innenfor området. Hensynet til bløtbunn og ålegress skal ivaretas. Utfylling utover i sjø eller etablering av sandstrand er ikke tillatt.

Det tillates også etablert et midlertidig sedimentasjonsbasseng.

§ 10 Estetisk veileder (pbl. § 12-7 nr. 1)

Estetisk veileder, datert 20.09.2019, skal være retningsgivende for alle tiltak innenfor planområdet.

Det er vurdert to alternative løsninger for Havneparken.

Følgende krav tilfredsstilles for begge alternativene:

- Krav knyttet til antall soltimer ved jevndøgn
- Krav til lekearealer
- Krav knyttet til kyststi
- Estetisk veileder vil være retningsgivende for løsninger

Krav om å ivareta hensyn til ålegress og bløtbunn ivaretas kun i alternativ 2.

#### Alternativ 1

Havneparken bygges ut til reguleringsgrensen. Dette innebærer at det må etableres en bryggekonstruksjon som må peles i sjø.

#### Alternativ 2

Løsningen baserer seg på peling på land og en utkraging på inntil 3 meter ut i sjø. Denne løsningen blir om lag 700 m<sup>2</sup> mindre enn om parken bygges ut til reguleringsgrensen. Løsningen ivaretar alle krav som stilles til Havneparken, men strekker seg ikke ut til reguleringsgrensen.

Mer detaljer relatert til de to alternativene er beskrevet i vedlagte beslutningsnotat.

### 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

#### Miljø

Den økologiske tilstanden til Oslofjorden er under sterkt press. Regjeringen vedtok i 2021 en femårig tiltaksplan for å bedre tilstanden for miljø og friluftsliv i Oslofjorden. Ett av de sju innsatsområdene for å nå målene i tiltaksplanen er fokus på å ivareta «sårbare arter, naturtyper og kulturminner». Ett av tiltakene under dette innsatsområdet er knyttet til ivaretagelse av bløtbunn og ålegressenger.

Utklipp fra «Helhetlig tiltaksplan for ren og rik Oslofjord»:

- Fraråde etablering av kunstige sandstrender og unngå andre inngrep og tiltak på bløtbunnsområder, for å skåne verdifulle bløtbunnsområder inklusive ålegrasenger og verdifulle kulturmiljø, og sikre forekomstene i arealplanleggingen (Klima- og miljødepartementet, kommunene)

#### Alternativ 1

Området for Havneparken er regulert betydelig ut i sjø i et område med både bløtbunn og ålegress.

Med bakgrunn i bestemmelsene i områdeplanens §64.2 og detaljreguleringsplanens §48.2 om at det skal dokumenteres hvordan hensynet til bløtbunn og ålegress ivaretas både i anleggsfase og driftsfase, har det blitt gjort en tidligfasevurdering av mulighetene for å gjennomføre peling i sjø for Havneparken. Den lave vanddybden i området medfører at det ikke er mulig å pele fra en lekter. Det blir dermed nødvendig å lage en midlertidig fylling i området som kan benyttes som adkomst/oppstilling for pelerigg.

Dette vil kunne skade både bløtbunn og ålegress i området. Statsforvalterens klima og miljøavdeling har vært kontaktet for å få deres uttalelse i forhold til tiltaket med midlertidig utfylling i sjø. Statsforvalteren stiller seg ikke positiv til tiltaket og påpeker at det er i strid med «Helhetlig tiltaksplan for ren og rik Oslofjord». Uttalelsen ligger vedlagt.

#### Alternativ 2

Alternativet ivaretar forholdet til bløtbunn og ålegress på en god måte.

Etableringen av en mindre brygge vil gi et mindre klimafotavtrykk enn en brygge ut til reguleringsgrensen.

## **Økonomi**

Utbyggingsavtalen for Slemmestad innebærer omfattende forpliktelser for Asker kommune. Kostander forbundet med infrastruktur har vist seg generelt å være betydelig høyere enn antatt ved inngåelse av utbyggingsavtalen. Dette gjelder også for Havneparken.

Det har blitt gjort en tidlig kalkyle på forventet kostnad knyttet til de to alternative løsningene for Havneparken. Under listes opprinnelig kostnadsestimat sammen med gjeldende kostnadsestimat for de to alternative løsningene for Havneparken.

Havnepark ved inngåelse av utbyggingsavtale:	14 MNOK eks. mva.
Alternativ 1 Havnepark til reguleringsgrensen:	43 MNOK eks. mva.
Alternativ 2, Havnepark med redusert omfang:	27 MNOK eks. mva.
Kostnadsbesparelse ved å bygge en mindre brygge:	16 MNOK eks. mva.

Det er fortsatt store usikkerheter knyttet til kostnadsestimatene da dette kun er tidlige estimater. Løsningene er ikke detaljprosjektert.

Estimatene over viser at det er forventet en besparelse på om lag 16 MNOK eks. mva. ved å bygge en Havnepark som beskrevet i alternativ 2.

En større brygge vil også på sikt føre til større utgifter til drift og vedlikehold.

## **Sosiale forhold**

En større brygge vil gi noe større landareal som kan benyttes av allmennheten. Uavhengig av løsning så er tilgangen til sjø sikret gjennom at Havneparken er regulert til offentlig formål.

## **4. Tidligere behandling**

Utbyggingsavtale for Slemmestad sentrum ble godkjent 19.06.2018 av kommunestyret i tidligere Røyken kommune.

## **5. Kommunedirektørens vurdering**

Det er utredet to alternative løsninger for Havneparken. Det er knyttet risiko og usikkerhet til begge alternativene.

### Alternativ 1

Det er betydelig risiko knyttet til løsning med en Havnepark som bygges ut til reguleringsgrensen. Det er risiko for at tiltaket permanent skader bløtbunn og ålegressforekomstene i området. Det er i tillegg risiko knyttet til om tiltaket godkjennes av Statsforvalterens klima og miljøavdeling. Basert på den tidlige uttalelsen fra Statsforvalteren (vedlagt) ansees risikoen for at tiltaket ikke vil godkjennes som stor.

I tillegg er det usikkerheter knyttet til kostnader forbundet med nødvendige miljøtiltak knyttet til arbeidene i sjø.

### Alternativ 2

Dette alternativet innebærer en bryggekonstruksjon med peling kun på land og vil ivareta bløtbunn og ålegressforekomstene på en god måte. I tillegg estimeres det en kostnadsbesparelse på om lag 16 MNOK eks. mva. sammenlignet med løsningen med brygge ut til reguleringsgrensen.

Det må for dette alternativet søkes dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene knyttet til opparbeidelsen av Haveparken (o\_GAA1). Det er knyttet en risiko til om denne dispensasjonen innvilges.

### Anbefaling

Detaljprosjektering av løsningen medfører kostnader og bør ikke starte før løsning er valgt. Den økologiske tilstanden i Oslofjorden er under press. Kommunen må ta sitt ansvar når det gjelder å sikre bløtbunn og ålegressforekomster. Kommunens økonomiske situasjon tilsier at det må gjøres besparelser der hvor dette er mulig.

Basert på kombinasjonen av miljøhensyn og økonomiske forhold mener Kommunedirektøren at alternativ 2 er den beste løsningen for Havneparken.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

Uttalelse fra Statsforvalter  
Havneparken - Beslutningsnotat



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/07145

**Saksbehandler**  
Grete Sørgaard Høeg

**Behandlet av**  
1 Formannskapet

**Møtedato**      **Saksnr.**  
20.06.2023      124/23

### Havneparken Slemmestad - plangjennomføring

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 124/23

#### Behandling

Varaordfører Monica Vee Bratlie (H) tok opp egen habilitet til vurdering. Formannskapet vedtok enstemmig at Bratli var inhabil, og Bratlie fratradte under behandling av saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

1. Havneparken i Slemmestad prosjekteres og bygges ut med et redusert omfang og kun med peling på land.
2. Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav om etablering av o\_GAA1 sendes byggesaksforvaltningen.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/09216-1

**Saksbehandler**  
Ole Martin Marius  
Gulbrandsen

**Behandles av**  
Utvalg for samfunnstjenester  
Formannskapet

**Møtedato**  
01.06.2023  
20.06.2023

### Askers damanlegg

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Damsikkerhetsarbeidet knyttet til kommunens dammer, tas til orientering
2. Investeringsbehovet i perioden 2024-2030 på damanlegg knyttet til tidligere vannforsyning, finansieres med vanngbyret innenfor allerede vedtatte budsjetttrammer.
3. Investeringsbehovet i perioden 2024-2030 på øvrige damanlegg, finansieres over kommunebudsjettet, og søkes innarbeidet i HP fra og med 2024.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Et damanlegg er et byggverk som demmer opp vann i en innsjø eller elv. Damanlegget fører til at vann kan lagres i et magasin. Dammer og andre vassdragsanlegg kan være en fare for samfunnet om ikke sikkerheten ved anleggene blir tatt på alvor. Ansvar for sikkerheten er plassert hos eier av damanlegget. NVE skal påse at eieren følger opp kravene til sikkerhet som blir stilt gjennom lovverket.

Alle dammer skal vurderes og plasseres i en konsekvensklasse som angir hvilken fare et evt. dambrudd vil få på omgivelsene på nedsiden av dammen. Etter kommunesammenslåingen i 2020 er Asker kommune eier av 24 damanlegg. Alle damanleggene er nå vurdert og gitt en konsekvensklasse. Flere av tidligere klassifiserte dammer fikk høyere konsekvensklasse etter den nye vurderingen.



Vassdragsteknisk ansvarlig (VTA) skal fortløpende vurdere og komme med forslag til tiltak som er nødvendige for å ivareta sikkerheten. Det mest omfattende tiltaket vil være en full rehabilitering, ombygging eller nyetablering av eksisterende dam.

Som resultat av VTA's vurderinger, vil fire av dammene til Asker kommune ikke ha tilfredsstillende stabilitet/sikkerhet i henhold til dagens regelverk. Det er derfor lagt en prioritert plan for rehabilitering av disse dammene i tidsrommet 2024-2030. Dette gjelder:

1. Høymyrdammen
2. Rordammen
3. Bjørvann
4. Dam Store Sandungen

Totalt investeringsbehov for disse dammene vil i perioden 2024 til 2030 være ca. 120 mill. kr. Ved full rehabilitering/nyetablering av en dam vil det gjennomføres mulighetsstudier som belyser handlingsrommet for om damanlegget skal opprettholdes, reduseres eller legges ned. En anbefaling vil være basert på en vurdering av naturverdier, kulturhistorie og rekreasjonsverdier, i tillegg til økonomi. Anbefalingen skal legges fram for politisk behandling før den sendes NVE for videre behandling.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

Et damanlegg er et byggverk som demmer opp vann i en innsjø eller elv. Damanlegget fører til at vann kan lagres i et magasin. Damanleggets konstruksjon avhenger blant annet av når dammen ble bygd, forholdene på damstedet, størrelsen på det magasinet man ville skape og datidens myndighetskrav. I tidligere tider ble norske dammer bygd for å skaffe vann til bl.a. sagbruk, mølledrift, jernverk, gruvedrift, tømmerfløting og isproduksjon. Disse dammene ble ofte bygd av tre (tømmerkistedammer) eller hogde steinblokker (murdammer).

### Lovkrav og myndighetsutøvelse

Dammer og andre vassdragsanlegg kan være en fare for samfunnet om ikke sikkerheten ved anleggene blir tatt på alvor. Ansvar for sikkerheten er plassert hos eier av damanlegget. NVE skal påse at eieren følger opp kravene til sikkerhet som blir stilt gjennom lovverket.

Damanleggene er underlagt et omfattende regelverk som NVE forvalter:

- **Forskrift om sikkerhet ved vassdragsanlegg** (damsikkerhetsforskriften) skal fremme sikkerhet ved vassdragsanlegg og forebygge skade på mennesker, miljø og eiendom.
- **Forskrift om internkontroll etter vassdragslovgivningen** (IK-vassdrag) skal sikre at det etableres internkontroll og fremme kontinuerlig forbedringsarbeid, slik at krav fastsatt i eller i medhold av vassdragslovgivningen blir oppfylt.
- **Lov om vassdrag og grunnvann** (vannressursloven) har til formål å sikre en samfunnsmessig forsvarlig bruk og forvaltning av vassdrag og grunnvann.

Dette regelverket regulerer ansvarsforhold, definerer ulike roller som skal ivaretas og stiller krav til både organisasjon og kvalitetssystem. Det stilles strenge kompetansekrav til de ulike rollene, både i form av formalkompetanse og erfaring. Til alle rollene kreves det bestått eksamen i ulike damsikkerhetskurs. Det stilles også krav om uavhengighet knyttet til flere utredninger og beregninger, og det stilles spesielle kompetansekrav til prosjekterende og entreprenør ved damrehabilitering. NVE skal godkjenne alle disse rollene på personnivå.

**Ansvarlige eier** (kommunen/virksomhet) har ansvaret for at krav blir overholdt, at det foreligger hensiktsmessige rapporteringsrutiner og at organisasjonen har kvalifisert personell.

**Leder** i virksomheten har det overordnede ansvaret for at kravene som er stilt til ansvarlig eier blir ivaretatt. Dette omfatter internkontroll, tilstrekkelig med kvalifisert personell, sikkerhetskrav og rapportering.

**Vassdragsteknisk ansvarlig (VTA)** har det faglige ansvaret for å følge opp sikkerheten ved vassdragsanleggene. Dette innebærer etablering og drift av internkontrollsystemet, overvåking av sikkerhet, forslag om tiltak for å ivareta sikkerheten, påse at krav ved ombygging ivaretas, rapportering av avvik til leder og opplæring av stedfortredende VTA og tilsynspersonell.

**Stedfortredende VTA** er stedfortreder for VTA.

**Tilsynspersonell** utfører tilsyns- og beredskapsoppgaver og rapporterer til VTA.

Alle dammer skal vurderes og plasseres i en konsekvensklasser som angir hvilken fare et evt. dambrudd vil få på omgivelsene på nedsiden av dammen. Tabellen under viser en oversikt over hvordan en dam blir vurdert og tildelt en konsekvensklasse.

Tabell Klassifiseringskriterier.

<b>Konsekvens-klasse</b>	<b>Boenheter</b>	<b>Infrastruktur, samfunnsfunksjoner</b>	<b>Miljø og eiendom</b>
4	> 150		
3	21-150	Skade på sterkt trafikkert veg eller jernbane, eller annen infrastruktur, med spesielt stor betydning for liv og helse	Stor skade på spesielt viktige miljøverdier eller spesielt stor skade på fremmed eiendom
2	1 – 20	Skader på middels trafikkert veg eller jernbane eller annen infrastruktur med stor betydning for liv og helse.	Stor skade på viktige miljøverdier eller stor skade på fremmed eiendom
1	Midlertidig oppholdssted tilsvarende < 1 permanent boenhet	Skader på mindre trafikkert veg eller annen infrastruktur med betydning for liv og helse	Skade på miljøverdier eller fremmed eiendom

Dammer som representerer mindre fare for omgivelsene enn det som er angitt i tabellen over, plasseres i konsekvensklasse 0. Disse dammene blir ikke underlagt alle kravene til organisasjon, roller og systemer som er beskrevet over.

For å fastsette en konsekvensklasse på en dam må det utføres en Dambruddsbølgeberegning (DBBB). Denne beregningen skal vise utbredelsen av vannet hvis damanlegget skulle gå til brudd. Dette arbeidet er omfattende og krever god kartlegging av terrenget nedstrøms dammen, både topografi og eventuelle hindringer som broer og kulverter, og hva som blir berørt av infrastruktur og bygg. DBBB danner også grunnlag for beredskapsplanlegging.

DBBB skal sendes inn til NVE som vurderer kvaliteten på beregningene og påser at krav etter Damsikkerhetsforskriften er fulgt. NVE fattar deretter vedtak på konsekvensklasse for anlegget.

I tillegg til DBBB stiller regelverket følgende krav til rutiner og frekvens på dokumentasjon som skal foreligge, for å sikre at damanlegget tilfredsstillers sikkerhetskrav:

- **Revurderinger**, er en grundig undersøkelse og tilstandsanalyse av et etablert vassdragsanlegg som skal klarlegge om anlegget har et tilfredsstillende sikkerhetsnivå.
- **Hovedtilsyn**, tilstandskontroll av alle viktige anleggsdeler, inkl. fundament og målesystemer, hvert 5. år
- **Periodisk tilsyn**, inspeksjon av alle viktige anleggsdeler, inkl. fundament og målesystemer med bruk av sjekklister, 1 – 2 ganger pr. år
- **Driftstilsyn**, tilstandskontroll av anlegget ut fra en enkel, visuell observasjon, 1 – 3 ganger pr. mnd.

- **Flomberegninger**, nødvendige data ved dimensjonering av nye dammer, og ved ombygging og revurdering.

### Asker kommunes dammer og organisasjon

Etter kommunesammenslåingen i 2020 er Asker kommune eier av 24 damanlegg. Av disse er tre anlegg tidligere vannforsyningsdammer og en av disse er fortsatt krisevannforsyning. De resterende dammene har vært benyttet til forskjellig type industri og næring. Oversikt over dammene er vist i vedlagt kartutsnitt.

7 av dammene var klassifiserte i gamle Asker og 8 av dammene var klassifiserte i Røyken og Hurum. Etter kommunesammenslåingen ble det i tillegg registrert 9 dammer som ikke var klassifiserte. Alle damanleggene er nå vurdert og gitt en konsekvensklasse. Flere av de tidligere klassifiserte dammene fikk høyere konsekvensklasse etter den nye vurderingen.

Fordeling på de ulike konsekvensklassene:

- 8 stk. i klasse 0
- 5 stk. i klasse 1
- 4 stk. i klasse 2
- 5 stk. i klasse 3
- 2 stk. i klasse 4

Ved endret konsekvensklasse fulgte også endrede krav til kommunens organisasjon som skal ivareta sikkerheten etter Damsikkerhetsforskriften. Dette gjaldt faglige kvalifikasjoner på personell, rutiner på overvåking og tilsyn, drift- og vedlikeholdsrutiner, samt beredskap og sikkerhet for allmennheten. Dette er nå ivaretatt.

Som det kommer frem av regelverket over ansvarsforhold har vassdragsteknisk ansvarlig (VTA) en viktig rolle i organisasjonen. NVE har krav til kompetanse for VTA`er, avhengig av konsekvensklasse på damanlegget.

I dag leies det inn to eksterne VTA`er for Askers damanlegg – en gjennom avtale med privat foretak og en gjennom et kommunalt samarbeid i Drammensregionen - Godt Vann (GV). Fra 2024 skal VTA-rollen for alle damanleggene ivaretas gjennom Godt vann – samarbeidet.

### Rehabilitering av dammer

Vassdragsteknisk ansvarlig (VTA) skal fortløpende vurdere og komme med forslag til tiltak som er nødvendige for å ivareta sikkerheten. Det mest omfattende tiltaket vil være en full rehabilitering, ombygging eller nyetablering av eksisterende dam.

Som resultat av slike vurderinger sammen med konsekvensen av at flere av kommunens dammer har havnet i en høyere konsekvensklasse, vil fire av dammene ikke ha tilfredsstillende stabilitet/sikkerhet i henhold til dagens regelverk. Det er derfor lagt en prioritert plan for rehabilitering av disse dammene i tidsrommet 2024-2030. Dette gjelder:

1. **Høymyrdammen** – tidligere isdam
2. **Rordammen** – tidligere prosessvann til bedrifter i Slemmestad
3. **Bjørvann** – tidligere vannforsyning til Sætreområdet og som i dag er krisevannkilde. Anlegget vil bli utfaset i løpet av 2026 når ny reservevannforsyning er etablert.
4. **Dam Store Sandungen** – tidligere vannforsyning til gamle Asker kommune

Ved en full rehabilitering/nyetablering står en overfor valget om å opprettholde dagens magasinnivå, redusere magasinnivået og damkonstruksjonen eller å fjerne damkonstruksjonen og tilbakeføre området til slik det var før dammen ble etablert.

Dammagasinene oppleves av mange som naturlige vann som har ligget der i lang tid. Dette gjør at en vurdering av damanleggets fremtid, krever omfattende vurderinger av naturverdier, kulturhistorie og rekreasjonsverdier i tillegg til økonomi.

Ved full rehabilitering/nyetablering av en dam vil det derfor utarbeides et mulighetsstudium som belyser handlingsrommet for om damanlegget skal opprettholdes, reduseres eller legges ned. Mulighetsstudiet vil legges frem for politisk behandling hvor anbefaling fattes. Endelig beslutning vil tas gjennom politisk behandling. NVE vurderer videre behandling av forslaget.

#### Askers øvrige dammer og eierskap

Det er gjennomført en kartlegging av alle Askers dammer. I tillegg til de kommunalt eide damanleggene er det registrert 211 dammer som er etablert enten ved utgraving eller oppdemming. I utgangspunktet er det grunneier som er eier av disse damanleggene med mindre det er gjort egen avtale om annet eierskap. Dameiere i Asker er f.eks. Oslo kommune/Oslo universitetssykehus, Viken fylkeskommune, Statkraft, Tofte og Filtvet vannverk og en rekke privatpersoner.

Alle dameiere må følge det samme regelverket for damsikkerhet som er omtalt over. NVE er myndighet og har ansvaret for å følge opp at dette blir ivaretatt. Asker kommune har ingen rolle overfor private og andre offentlige dameiere, i forhold til dette lovverket.

For dam Øvre Åby, som eies av Viken fylkeskommune, har imidlertid kommunen inngått en avtale om å ivareta drift- og vedlikeholdsansvaret, mot at fylkeskommunen dekker alle kostnadene.

## Økonomi

For å møte kravene til rehabilitering som stilles i lovverket, har kommunens vassdragstekniske ansvarlig utarbeidet en investeringsplan for damrehabilitering. I planens framdrift er det lagt inn rom for nødvendige utredninger og politiske beslutninger knyttet til den enkelte dam. Det er lagt vekt på at dammene rehabiliteres etter hverandre både i forhold til kommunens kapasitet og for å spre investeringene over tid. Planen er utarbeidet for tidsrommet 2024 til 2030.

Tabell på investering

Damnavn	Prioritering	Etablert	Investeringskostnad pr. år - kostnad mill. kr					
			2024	2025	2026	2027	2028	2029
Hømyrdammen	1	1890	2	28				
Rordammen	2	Ukjent	1	1	18			
Bjør vann	3	1954	1	1	1	37		
Store Sandungen	4	1974				1	1	28
<b>Total investeringskostnad pr. år</b>			<b>4</b>	<b>30</b>	<b>19</b>	<b>38</b>	<b>1</b>	<b>28</b>

I investeringsplanen er det lagt til grunn at damanleggene opprettholdes med dagens magasinivolum. Gjennom mulighetsstudier skal alternative løsninger vurderes og legges fram for politisk behandling for hvert enkelt damanlegg. Kostnadene er basert på grove anslag med stor usikkerhet.

Kostnader for damanlegg som har vært eller som er en del av vannforsyningen kan finansieres med vanngebyret. I investeringsplanen gjelder dette Bjør vann og Store Sandungen. For de øvrige damanleggene må investeringene finansieres med bevilgninger i kommunens handlingsprogram.

### 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Arbeidet med damanlegg berører bærekraftdimensjonene både sosialt, miljømessig og økonomisk. Anleggene har stor verdi i forhold til kulturhistorie, naturverdier og rekreasjon. I tillegg stilles det krav til store investeringer for å ivareta sikkerheten rundt dammene.

Forvaltningen av damanleggene krever derfor gode utredninger, vurderinger og prioriteringer i forhold til disse verdiene.

### 4. Tidligere behandling

Ingen tidligere behandling.

## **5. Kommunedirektørens vurdering**

Arbeidet med damsikkerhet krever et systematisk arbeid og gode kvalitetssystemer. Kommunen har de siste årene etablert gode rutiner for å ivareta dette arbeidet og tilfredsstillende i dag gjeldende regelverk både i forhold til kompetanse og systemer.

Arbeidet er underlagt et strengt regelverk hvor NVE er myndighet. Fire av kommunens dammer tilfredsstillende i dag ikke dette regelverket. Kommunens vassdragstekniske ansvarlig har vurdert hvilke tiltak som er nødvendige og på det grunnlaget lagd en investeringsplan for perioden 2024-2030.

Investeringene er betydelige, men kommunen har ikke noe valg når det gjelder å gjennomføre tiltak. Gjennom mulighetsstudier vil det imidlertid vurderes om de foreslåtte investeringsnivåene kan reduseres gjennom å rive eller redusere det enkelte damanlegg.

Valg av løsning vil legges fram for politisk behandling.

Kommunedirektøren anbefaler på dette grunnlaget at nødvendige investeringer innarbeides i HP 2024-2027. Dammer som tidligere har vært benyttet til vannforsyning anbefales finansiert gjennom selvkostbudsjettet for vannforsyning.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

Kart over Asker kommunes damanlegg



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/09216

**Saksbehandler**  
Ole Martin Marius Gulbrandsen

**Behandlet av**  
1 Utvalg for samfunnstjenester  
2 Formannskapet

<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
01.06.2023	31/23
20.06.2023	

### Askers damanlegg

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 01.06.2023 sak 31/23

#### Behandling

Innledning ved direktør Ragnar Sand Fuglum.

Presentasjon ved Marius Gulbrandsen, og direktør Ragnar Sand Fuglum, Funderud og Marius Gulbrandsen besvarte spørsmål.

Innstillingens punkt 1 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2 ble vedtatt mot 1 stemme, Tore A. Larsen, FrP.

#### Vedtak

1. Damsikkerhetsarbeidet knyttet til kommunens dammer, tas til orientering
2. Investeringsbehovet i perioden 2024-2030 på damanlegg knyttet til tidligere vannforsyning, finansieres med vanngbyret innenfor allerede vedtatte budsjettrammer.
3. Investeringsbehovet i perioden 2024-2030 på øvrige damanlegg, finansieres over kommunebudsjettet, og søkes innarbeidet i HP fra og med 2024.





## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/09216

**Saksbehandler**  
Ole Martin Marius Gulbrandsen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for samfunnstjenester	01.06.2023	31/23
2 Formannskapet	20.06.2023	125/23

### Askers damanlegg

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 125/23

#### Behandling

Direktør for samfunnstjenester Ragnar Sand Fuglum innledet til saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

1. Damsikkerhetsarbeidet knyttet til kommunens dammer, tas til orientering
2. Investeringsbehovet i perioden 2024-2030 på damanlegg knyttet til tidligere vannforsyning, finansieres med vanngbyret innenfor allerede vedtatte budsjettammer.
3. Investeringsbehovet i perioden 2024-2030 på øvrige damanlegg, finansieres over kommunebudsjettet, og søkes innarbeidet i HP fra og med 2024.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/11235-1

**Saksbehandler**  
Ingvild Hegrenæs

**Behandles av**  
Formannskapet

**Møtedato**  
20.06.2023

### Temaplan Samferdsel og mobilitet - Førstegangsbehandling

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Temaplan Samferdsel og mobilitet, med følgende innsatsområder og tilhørende strategier, legges ut på høring med høringsfrist 15. desember 2023:

Innsatsområdene er:

- Reduksjon av transport
- Grønn mobilitet
- Kvalitet på kommunale veianlegg
- Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger

2. Det legges opp til en bred medvirkningsprosess i høringsperioden for å få innspill på innsatsområder og strategier som er foreslått i temaplanen.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Temaplan Samferdsel og mobilitet er en strategisk og sektorovergripende plan. Målet med planen er å gi retning for hvordan Asker kommune skal lykkes med målene som er satt for samferdselsutviklingen fremover.

Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget som er utarbeidet for denne temaplanen er det definert fire innsatsområder med tilhørende strategier. Strategiene skal gi retning for hva kommunen særlig må prioritere for å møte utfordringene. For hvert innsatsområde gis det en kort beskrivelse av status og utfordringer, samt hvilke endringer (strategier) som må gjennomføres for å sikre måloppnåelse og utvikling i ønsket retning.

Temaplanen er forankret i FNs bærekraftsmål og kommuneplanens samfunnsdel med mål og strategier, og vil ha konsekvenser innenfor alle de tre bærekraftsdimensjonene.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

Temaplan Samferdsel og mobilitet er forankret i vedtatt planstrategi for Asker kommune 2020-2024. Oppdrag med igangsetting av arbeidet med temaplanen er gitt i forbindelse med kommunestyrets behandling av Handlingsprogram 2021-2024.

### Rammer og mandat for arbeidet

Mandat for temaplan Samferdsel og mobilitet ble vedtatt av formannskapet 8.11.2022.

Kommuneplanens samfunnsdel setter som mål at Askersamfunnet skal ha bærekraftige og samordnede transportløsninger. Kapitlet *Langsiktig areal- og transportutvikling* gir viktige føringer for hvilken utvikling Asker kommune ønsker fremover:

- Samarbeide om det delte ansvaret for veinettet i Asker
- Det grønne skiftet og utviklingen av Asker kommune til et lavutslippssamfunn
- Nullvekstlinjen som definerer at bolig- og arbeidsplassvekst nord for denne linjen ikke skal skape vekst i personbiltrafikken. Denne tydeliggjør at det er store forskjeller fra nord til sør i kommunen og at det kreves stedstilpassede strategier og tiltak fremover.

I mandatet ble det satt søkelys på de temaene som var viktig å utrede for å få et helhetlig bilde av hva som skal til for å få en bærekraftig samferdselsutvikling fremover, både med tanke på klima, økonomi og det sosiale aspektet av bærekraft:

- Ansvar og eierskap til samferdselsanleggene er fordelt på Asker kommune, Statens vegvesen, Viken fylkeskommune, BaneNOR. I tillegg kommer tilbyderne av kollektivtransport.
- Arbeid på det kommunale veinettet
- Arealplanlegging for å legge til rette for et godt transportsystem
- Prioritere planlegging, utbygging, drift og vedlikehold ut fra transportpyramiden, hvor det å redusere transportbehovet skal ha høyest prioritert, dernest øke andel gange og sykkel, øke andel kollektivreisende, regulere biltrafikk og gjøre bilbruk miljøvennlig.
- Skape de nødvendige endringene i Askersamfunnet gjennom holdnings- og adferdsskapende arbeid.
- Hvordan bruke ny teknologi for å nå målene

I tillegg er følgende tverrgående temaer aktuelle for denne temaplanen:

- Medborgerskap og frivillighet
- Innovasjon og digitalisering
- Helsefremmende arbeid og folkehelse
- Samfunnssikkerhet og beredskap
- Universell utforming
- Klima og miljø

Temaplan Samferdsel og mobilitet er en strategisk tverrsektoriell plan og gjelder for tjenesteområdene i kommunen, så vel som næringslivet og innbyggerne våre. Temaplanen skal ha en planperiode på 12 år med rullering hvert fjerde år.

Kommuneplan for Asker, og dermed også temaplanen, baserer utviklingen av kommunen på at E18 gjennomføres som vedtatt i Nasjonal Transportplan. Det blir viktig med politisk påvirkning mot sentrale beslutningstagere, slik at ny E18 blir gjennomført som planlagt.

Kvalitet på og status for det kommunale veinettet er et viktig tema i planen. Asker er fortsatt en ny kommune, og det pågår løpende et arbeid med å kartlegge og harmonisere standard på veinettet på tvers av kommunen. Forskjeller i trafikkmengde, behov og bruk av vei krever ulik standard, og tilpasning må skje over tid.

#### Innsatsområder og strategier

Innsatsområdene er definert med bakgrunn i kunnskapsgrunnet, utfordringsbildet (kapittel 4 i temaplanen), samt mål og delmål fra kommuneplanens samfunnsdel. Innsatsområdene beskriver hva kommune særlig må prioritere for å møte utfordringene og nå målene fra kommuneplanen.

Følgende fire innsatsområder er valgt ut for temaplan Samferdsel og mobilitet:

- Reduksjon av transport
- Grønn mobilitet
- Kvalitet på kommunale veianlegg
- Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger

For hvert innsatsområde er det gitt en kort beskrivelse av status og utfordringer, samt hvilke strategier (endringer) som må gjennomføres for å sikre måloppnåelse og utvikling i ønsket retning.

### Kunnskapsgrunnlag

Det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag for temaplanen (vedlegg 2), som inneholder mer inngående informasjon om temaene som er dekket i planen.

Resultat fra reisevaneundersøkelse for Asker gjennomført første halvdel av 2023 er forventet levert sommeren 2023. Dette er viktig informasjon for temaplanen.

Kunnskapsgrunnlaget vil suppleres med resultatene fra denne reisevaneundersøkelsen når de foreligger. Det blir også nødvendig å revidere temaplanen på bakgrunn av funn i reisevaneundersøkelsen frem mot andregangsbehandlingen av planen i andre kvartal 2024.

### Avgrensninger

Enkelte temaer innen samferdsel som håndteres i andre styrende dokumenter i kommunen går ikke denne temaplanen spesifikt inn på:

- Masseforvaltning
- Drift og vedlikehold av havner og indirekte konsekvenser for fjorden av økt kollektivtrafikk på fjorden
- Transport i forbindelse med reiselivsnæringen

### Medvirkning

Gjennom prosessen med sak om mandat og rammer og kunnskapsgrunnlaget, ble både utkast til mandatet og kunnskapsgrunnlaget presentert for Tofte, Heggedal og Slemmestad lokalsamfunnsutvalg (LSU), samt Ungdomsrådet, Råd for personer med funksjonsnedsettelse og Eldrerådet. Under arbeidet med kunnskapsgrunnlaget er det gjennomført en spørreundersøkelse i Askers digitale innbyggerpanel om bildeling og mikromobilitet. Det ble også gjennomført arbeidsmøter med representanter fra bildelingsordninger, mikromobilitet, klimakampen og velforbund. Gjennom arbeidet med å fastsette innsatsområder og strategier har det vært medvirkning fra både Utvalg for samfunnstjenester og Utvalg for plan og byggesak. Det har også vært bred medvirkning internt i administrasjonen, for å forankre innsatsområder og strategier i fagmiljøene.

Fremdriften frem mot førstegangsbehandling av temaplanen har vært stram, med kun syv måneder fra vedtatt mandat til førstegangsbehandling. Det har derfor vært en effektiv og komprimert medvirkning i forkant av førstegangsbehandlingen.

Det er planlagt en bred medvirkningsprosess også i høringsperioden. I tillegg til videre medvirkning med eldrerådet, ungdomsrådet og råd for personer med funksjonsnedsettelser, vil vi prioritere å få en medvirkningsprosess i gang med brukergrupper av samferdselsanleggene våre, deriblant syklistene, bilister og næringsliv.

Medvirkningsprosessen som er planlagt i høringsperioden, kan ha påvirkning på revidering av planen frem mot andregangsbehandlingen.

Medvirkning er en kontinuerlig prosess og stopper ikke når planen er vedtatt. Når strategiene skal iverksettes og konkretiseres i tiltak, vil medvirknings- og forankringsarbeid pågå i egen organisasjon og ut mot innbyggerne

### **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

#### Økonomiske konsekvenser

De økonomiske rammebetingelsene for Asker kommune har blitt endret og økonomien er nå strammere enn tidligere. Det er et større behov for å utnytte de samferdselsanleggene vi allerede har. For å få flere til å gå, sykle eller ta kollektivt er det behov for å investere i noen fysiske anlegg, som manglende gang- og sykkelenker, innfartsparkering og infrastruktur langs sjøen. Men mindre store veiutbygginger og mindre belastning på veiene vi allerede har vil redusere kommende kostnader og flere aktive trafikanter er god samfunnsøkonomi og gir på sikt besparelser for kommunen innenfor eksempel helse og velferd.

Et systematisk veivedlikehold vil kunne sikre veienes fulle levetid, og er besparende over tid. Samtidig stiller klimaendringer nye krav til veiene. Skal kvaliteten på de kommunale veianleggene holdes trutt, må det gjennomføres effektivt og målrettet vedlikehold, med tilstrekkelige vedlikeholdsbudsjetter.

#### Sosiale konsekvenser

Hvordan et samfunn organiserer sin samferdsel og mobilitet har betydning for innbyggernes fysiske og psykiske helse, muligheter for lik deltakelse i samfunnet, trivsel og livskvalitet, vaner og holdninger, oppvekst og alderdom, for å nevne noe.

Ved å redusere bilbruken vil også luft- og støyforurensning langs veinettet reduseres. I tillegg vil økt gange og sykkel bidra til at innbyggerne i Asker blir med fysisk aktivt, dom er av stor betydning for forebyggende helsearbeid.

Utenforskap og ensomhet er en av de store samfunnsflokene Askersamfunnet står overfor. Samtidig øker antallet eldre, en gruppe der mange har redusert mobilitet. Vi ser også at barn og unges deltagelse på fritidsaktiviteter ofte er avhengig av nødvendigtransporten. En satsning på kollektiv mobilitet gir likere muligheter til mobilitet og deltakelse i samfunnet. Satsningen på universell utforming er også sentralt sett i lys av det økende antallet eldre i kommunen, slik at man også i alderdommen eller ved nedsatt funksjonsevne ellers i livet kan delta i samfunnet på lik linje med andre.

### Miljømessige konsekvenser

Transportsektoren er en av de største kildene til utslipp både i Asker, nasjonalt og globalt. I tillegg fører infrastruktur knyttet til samferdsel til store inngrep i naturen.

Klimaet er allerede i endring. Atmosfæren og havene varmes opp, innlandsis og havis smelter og det globale havnivået stiger. Også nedbørsmønstrene er i endring, og det er ingenting som tyder på at endringene vil stoppe i tiden framover.

I enkelte tilfeller kan det være motsetninger mellom klimatiltak og naturhensyn. En stor del av klimapolitikken i Norge baseres på en elektrifisering av transportsektoren. Elektrifiseringen vil kreve store investeringer i prosjekter innen fornybar energi, et omfattende nettverk av kraftledninger og ladestasjoner og en utvidelse av jernbanenettet. Det betyr omfattende inngrep i naturen. Andre eksempler på dilemmaer er nedbygging av natur for å anlegge gang- og sykkelveier, eller lokale massedepotier for redusert kjøring av masser. Dette er kompliserte dilemmaer der vi i hvert enkelt tilfelle må veie klimagevinsten mot tap av naturlige karbonlagre og andre naturverdier.

#### **4. Tidligere behandling**

Sak 0223/22 om mandat og rammer for denne temaplanen ble behandlet av formannskapet i møte av 8.11.22. Følgende vedtak ble fattet:

1. Arbeidet med temaplan for samferdsel og mobilitet gjennomføres i henhold til rammer og føringer, som fremgår av mandatet i dette saksframlegget.
2. Temaplanen legges frem for Kommunestyret for endelig behandling andre kvartal 2024.

#### **5. Kommunedirektørens vurdering**

Innsatsområdene og strategiene i temaplan Samferdsel og mobilitet skal bidra til at Asker kommune skal ha bærekraftige og samordnede transportløsninger og bidra til å nå de nasjonale målene for reduksjon i klimagassutslipp. For å realisere dette må vi rette oppmerksomheten mot innbyggernes behov og reisevaner, samtidig som vi ser på hvordan vi kan benytte samferdselsanleggene vi allerede har bedre og hvordan vi kan gjøre samferdsel tilgjengelig for alle innbyggerne.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Vedlegg:**

Temaplan Samferdsel og mobilitet\_Høringsutkast  
Kunnskapsgrunnlag Temaplan samferdsel og mobilitet\_010623





## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/16742

**Saksbehandler**  
Ingvild Hegrenæs

**Behandlet av**  
1 Formannskapet

**Møtedato**      **Saksnr.**  
20.06.2023      126/23

### Temaplan Samferdsel og mobilitet - førstegangsbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 126/23

#### Behandling

Rådgiver Ingvild Hegrenæs innledet til saken (presentasjon).

Ole Jacob Johansen (Frp) fremmet følgende forslag:

*Pkt. 1 første strekpunkt endres til:*

*- Tilrettelegging for transport*

Et samlet formannskap fremmet følgende alternative forslag:

*Første kulepunkt på innsatsområdene endres til:*

*Reduksjon av transportbehovet*

Johansens forslag fikk 1 stemme (Frp), og falt.

Innstillingen i to punkter, herunder fellesforslaget, ble deretter enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

1. Temaplan Samferdsel og mobilitet, med følgende innsatsområder og tilhørende strategier, legges ut på høring med høringsfrist 15. desember 2023:

Innsatsområdene er:

- Reduksjon av transportbehovet
- Grønn mobilitet

- Kvalitet på kommunale veianlegg
  - Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger
2. Det legges opp til en bred medvirkningsprosess i høringsperioden for å få innspill på innsatsområder og strategier som er foreslått i temaplanen.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/09061-1

**Saksbehandler**  
Peder Edward Brand

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak  
Formannskapet

**Møtedato**  
14.06.2023  
20.06.2023

### 301/1 Detaljregulering for Sætrebakken felt B1

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker Kommune vedtar forslag til detaljregulering for Sætrebakken felt B1, plankart datert 08.05.2023 og bestemmelser datert 11.05.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl § 12-10).

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Det fremmes et forslag om detaljregulering av et område mellom Sætrebakken og Bjørndalen som omfatter ca. 55 boenheter. Planområdet har formålet fremtidig boligbebyggelse i gjeldene- og i ny kommuneplan. Planforslaget omfatter et område på omtrent 60 daa, der litt over halvparten reguleres til ny boligbebyggelse.

Planforslaget legger til rette for utbygging med rekkehus og to små leilighetsbygg. Utnyttelsesgraden er satt til 32% BYA for rekkehusfeltene og 25% BYA for felt med leilighetsbygg. Illustrasjonsplanen viser at dette kan gi 38 rekkehus og 17 leiligheter.

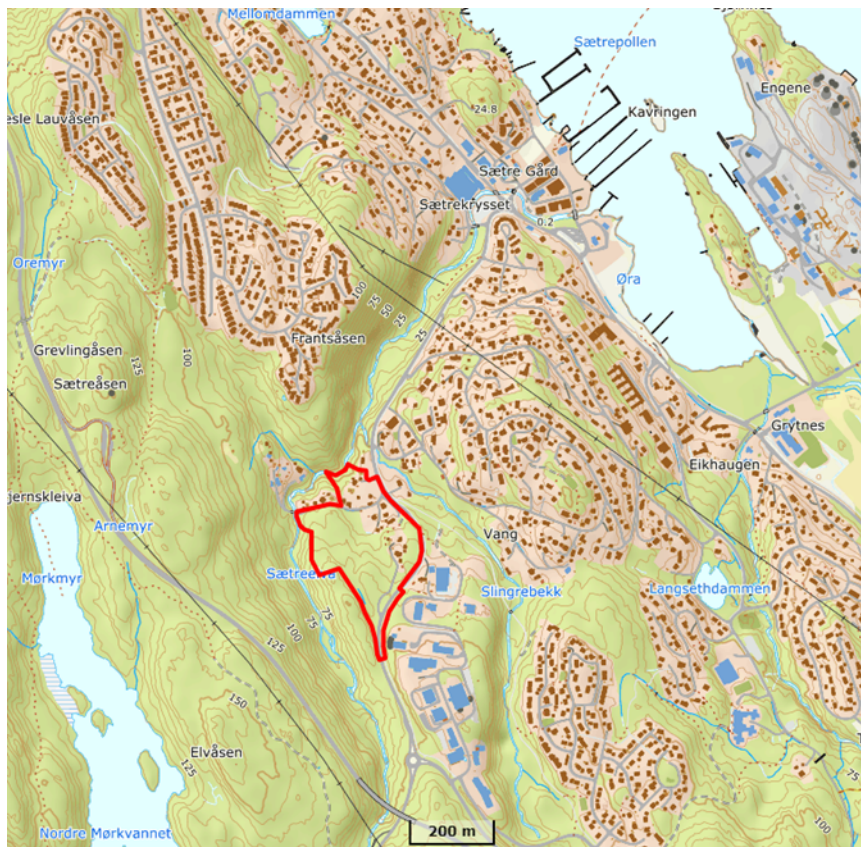
Trafikksikkerhet står sentralt i planen. Krysset mot fylkesveien i syd (Sætrebakken), er utformet i samråd med Viken. Kurvaturen er utfordrende her, og det har vært nødvendig med et avvik fra veinormalen for å få på plass et godt kryss. Avviket er godkjent av Viken. All trafikk til planområdet skal gå via krysset i syd. Det planlegges en gangvei sentralt gjennom planområdet som

leder ned til Bjørndalen og over Sætrebakken mellom dagens bussholdeplasser. Dette vil være skolevei for barna i planområdet.

Planen utgjøre en arealbruksendring fra skog til bebygd areal. Utbygging av skog gir utslipp av klimagasser fra jordsmonnet. Planens klimafotavtrykk begrenses ved at det skal brukes mye tre i byggene, det skal legges til rette for solceller på tak og det bygges innenfor et prioritert vekstområde der det er mulig å gå og sykle til butikk, skole, barnehage og andre tjenester. Det er lagt inn bestemmelser som skal sikre at Sætreelva ikke forringes av utbyggingen.

Planforslaget bidrar med ulike boligstørrelser i et område dominert av eneboliger. Det bygges relativt tett, planens bestemmelser sikrer kvalitet i arkitektur og utforming av utearealer slik at utbyggingen ikke skal oppleves som et fremmedelement i nærområdet. Det er gunstig at vi bygger tett med høy kvalitet når vi bygger ut nye felt i prioriterte vekstområder.

Planforslaget er i tråd med kommunens arealpolitikk. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas lagt ut på høring og til offentlig ettersyn.



Figur 1 Planområdet ligger rett syd for Sætre sentrum mellom Sætrebakken, Bjørndalen og Sætreelva.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Bakgrunn for saken**

Planens hensikt er å sikre bærekraftig utvikling av konsentrert småhusbebyggelse i Sætre. Planforslaget følger opp kommuneplanens arealdel ved å legge til rette for boligutvikling rundt Sætre. Planarbeidet ble startet i Hurum kommune og er videreført etter sammenslåingen.

Det er stort utbyggingspress rundt Sætre. Utviklingen forutsetter at både teknisk- og sosial infrastruktur utbedres og opparbeides. Mest sentralt er skolekapasitet og avløpskapasitet. Planen ligger opp mot fylkesveien. Fylket har vært involvert i utformingen av planen i forbindelse med trafiksikkerhet for forgjengere, kjørende, avkjørsler og støyskjerming.

Det er registret en steinalderlokalitet i planområdet. Dette arealet skal søkes frigitt fra båndlegging etter kulturminneloven før det kan bebygges. Fylket er kulturminnemyndighet.

### **2.2 Planstatus**

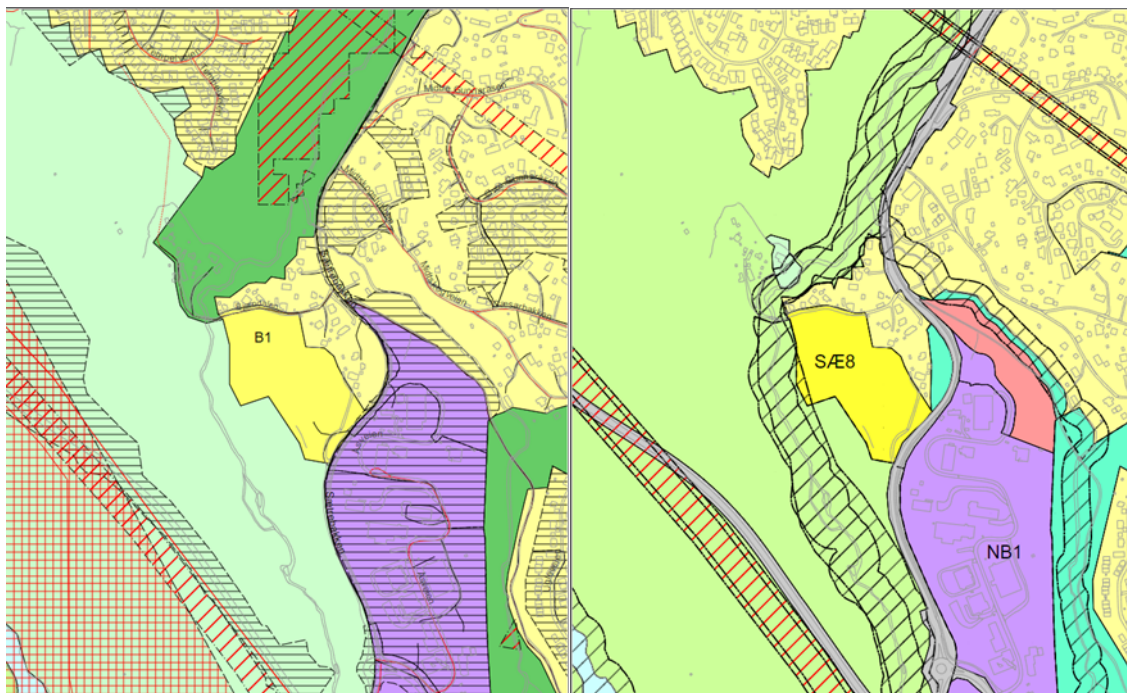
Området er uregulert. Planområdet ligger som fremtidig boligbebyggelse i gjeldene kommuneplan for Hurum (B1) og ny kommuneplan for Asker (SÆ8). I boligbygg programmet er feltet oppført med konsentrert småhusbebyggelse og/eller lavblokk. Programmet anslår 56 nye enheter med ferdigstillelse i 2027. Planområdet er en del av det prioriterte vekstområdet rundt Sætre.

Sætre har per i dag lite kapasitet på avløpssystemet. Kommunen har satt i gang prosjekt for å utvide kapasiteten ved å overføre avløp fra Sætre til VEAS Slemmestad.

Det er vedtatt å bygge ny barneskole i Sætre. Skolen skal ligge på Grytnes, det er også planer for ny ungdomsskole på sikt. I forbindelse med skolen vil det være nødvendig å se på gang- og sykkelveinettet i Sætre, med spesielt søkelys på gode skoleveier. En gangforbindelse fra Skatvetfeltet via Bjørndalen og over til Slingrebekk vill gå gjennom planområdet. Dette har blitt vurdert tidligere i gamle Hurum kommune.

Både ny barneskole og utvidelsen av avløpskapasiteten er anslått å være ferdig i 2027.

Planforslaget behandles rett før ny kommuneplan skal vedtas. Planforslaget er delvis tilpasset de mest sentrale bestemmelsene i ny kommuneplan slik de har foreligget i forslaget som er på høring.



Figur 2 t.v. Gjeldene kommuneplan for Hurum, t.h. Forslag til ny kommuneplan

### 2.3 Beskrivelse av planområdet

Sætrebakken feltet ligger i en nord- og østvendt skråning mellom småhusbebyggelsen i ytterkant av Sætre og Sætreelva. Elva avgrenser planområdet sammen med en markert rygg i vest. Terrenget er kupert med koller og skrenter. Vegetasjonen er typisk for skogbruksarealer som ligger nære bebyggelse i Hurum. I syd ligger næringsområdet Åsveien, i nord, mellom Bjørndalen og Sætreelva, ligger det noen eldre småhus. I øst ligger Slingrebekk. Her er det regulert rundkjøring og areal for Offentlig formål (flerbruks hus/videregående skole i Åsveien). Det er ingen konkrete planer per i dag om å realisere denne reguleringsplanen.

Det er om lag en kilometer og 60 høydemeter til Sætre sentrum. Det er fortau/gangvei hele veien. Ungdomsskole og fremtidig barneskole på Grytnes ligger omtrent 1,5 kilometer unna i gangavstand litt avhengig av om man tar snarveien over Gunnaråsen eller går via barnehagen ved Stampeleina.

### 2.4 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget for Sætrebakken utfyller kommuneplanen gjennom detaljregulering av et område på totalt 60,8 daa. Av det totale planområdet skal 36 daa utvikles med ny boligbebyggelse. Det legges opp til oppføring av rekkehus, og to lavblokker. Totalt 55, hvorav 38 i rekkehus og 17 boenheter i blokk i planforslaget. Alle bygg skal ha tre i kledningen. Internveier legger i stor grad premissene for terrengtilpasningen i planen.





*Figur 3 Illustrasjon av planområdet sett fra nordøst*

Rekkehusene er plassert i rekker på mellom to og fem enheter. Størrelsen skal variere mellom 130 og 150kvm, Maksimal gesimshøyde er satt til 7m fra gjennomsnitt ferdig terreng, og maksimal mønehøyde til 9m. Maksimal utnyttelse er satt til 32% BYA for felt med rekkehus. Adkomst til rekkehusene går via internveier og helt frem til boenheten. Hver boenhet skal ha to p-plasser, der en skal være i garasje eller carport. Det skal sikres minimum 80kvm uteoppholdsareal per rekkehus, privat uteoppholdsareal kan plasseres på terreng eller på takterrasser/balkonger. Det skal ligge nærlekeplasser innenfor maksimalt 50m gangavstand fra rekkehus. Nærlekeplassene skal ikke være for bratte og ha gode solforhold.

Det er plassert en lavblokk helt øverst i planen mot nordvest. Her er det tenkt 3-roms leiligheter på 70kvm. Den andre lavblokken ligger øst i planen mot gang- og sykkelveien som går gjennom planområdet. Her er det mindre leiligheter på 50kvm. Feltene med lavblokker skal maksimalt bebygges med 25%BYA. Gesimsen kan ligge inntil 11m fra gjennomsnitt ferdig terreng rundt bygget.

Adkomst til planområdet går inn fra fylkesveien i syd. Avkjørselen avviker fra veinormalen ved at horisontal kurvaturen inn mot krysset er krappere enn det som er tillatt. Dette har blitt drøftet med fylket, frisikt i begge retninger har blitt kartlagt, og avkjørselen har blitt plassert slik at det skal være så trygt som mulig for både kjørende og gående/syklende. Avviket er akseptert av fylket.

Et grøntareal går fra en stor lekeplass sentralt i planen og ned mot Bjørndalen der det er lagt en ballplass ned mot veien. Overvann fra planområdet skal ledes ned her og fordrøyes under ballbanen før det renner ut via rør under Bjørndalen og nordover til Sætreelva. Området nord for Bjørndalen er tatt med i planen for å sikre at overvann kan ledes frem til eleven.



*Figur 4 Illustrasjon av planområdet sett fra øst*

Det vises ellers til forslagsstillers planbeskrivelse for flere detaljer.

## **2.5 Merknader til varsel om planoppstart/ medvirkning**

Planforslaget har blitt kunngjort to ganger, først ved oppstart i 2017 og så etter en utvidelse av planområdet i 2021. I 2017 kom det totalt 5 merknader til varsel om oppstart. Sentrale tema i merknadene var: Støy, naturmangfold/naturtyper, hensyn til barn og unge, klima, miljø, trafikk og kulturminner. Ved varslingen i 2021 kom det totalt 6 merknader. Merknadene omhandler i hovedsak: Gang- og sykkelvei, naturtyper i planområdet, hensyn til Sætreelva, barn og unges medvirkning, automatisk fredet kulturminner, teknisk utførelse av avkjørsler og forhold til fylkesvei.

Planforslaget svarer ut og ivaretar de sentrale tema som har blitt omtalt i merknadene. Se planbeskrivelsen for den fullstendige merknadsbehandlingen.

Det har ikke blitt gjennomført medvirkning utover ordinær varslings om oppstart av planarbeid.

## **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Planens relevans for de tre bærekrafts dimensjonene omtales i kommunedirektørens vurdering.



#### **4. Tidligere behandling**

Planen har ikke vært behandlet politisk tidligere.

#### **5. Kommunedirektørens vurdering Helhetsforankring**

Sætre er utpekt som et viktig lokalsenter i Asker kommune. Senteret skal bygges opp rundt det eksisterende tilbudet av tjenester på stedet, det skal vektlegges lokale møteplasser og nærhet til kollektivtilbud. Lokalsentrene styrker sin identitet ved å ivareta og videreforedle stedenes særpreg, natur- og kulturkvaliteter.

Planforslaget legger til rette for en utvikling av mange og varierte boliger innenfor gangavstand til Sætre sentrum. Området er et naturnært småhusområde. Planen har en del høyere tetthet enn det som er tilfellet på tilstøtende boligområder. Kommunen vurderer dette som hensiktsmessig fordi det er begrenset med areal for utvikling i gangavstand til sentrum. De arealene som egner seg for utvikling må ha en høy tetthet slik at behovet for å bygge ut arealer lengre vekk fra sentrum begrenses. Samtidig må bebyggelsen tilpasses stedets egenart og karakter. Dette gjøres gjennom å bryte opp byggene og tilpasse seg terrenget. Boligene skal ha utstrakt bruk av tre i fasade, i likhet med majoriteten av småhusene i området.

Planen omfatter også felles lekearealer som vil være tilgjengelig for alle. Ballplassen ved Bjørndalen vil fungere som en typisk nabolagsløkke.

#### **Planforslagets forhold til ny kommuneplan**

Planforslaget er så langt som mulig utformet i henhold til kart og bestemmelser som foreligger for forslag til ny kommuneplan for Asker. Feltet er inkludert i forslag til ny kommuneplan med betegnelsen SÆ8. Planforslaget er i overenstemmelse med anbefalingen som ligger i boligbyggeprogrammet til ny kommuneplan, både med tanke på antall enheter og bebyggelses type.

Sentrale hensyn i ny kommuneplan som klima, miljø, trafiksikkerhet, naturfare, støy og forurensning er utredet og fulgt opp i planforslaget. Det er innarbeidet rekkefølgekrav til sosial infrastruktur og VA infrastruktur i tråd med det som står i bestemmelsene til ny kommuneplan.

#### **Rekkefølgekrav**

Det er flere rekkefølgekrav i planen. Før det kan gis rammetillatelse skal det gjennomføres geoteknisk grunnundersøkelse og det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Før igangsettelsestillatelse kan gis må nytt kryss inn til området fra fylkesveien være opparbeidet. Det skal også utarbeides en teknisk plan

for vann-, avløp- og overvannshåndtering. Tilstrekkelig kapasitet på avløpsrenseanlegg må også være sikret opparbeidet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk må gang- og sykkelveier være opparbeidet, det samme gjelder for lekeplasser, grøntområder, støyskjerm parkeringsplasser og tilrettelagt kryssing av Sætrebakken.

### **Stedstilpasning/utnyttelse/bokkvalitet**

Det bygges tett og effektivt, men med høy kvalitet. Rekkehusene mot Bjørndalen ligger i en relativt bratt skråning og kan oppfattes noe ruvende sett i forhold til den eksisterende bebyggelsen på nordsiden av veien.

Blokken som ligger øverst i åsen er plassert inn i terrenget og høyden er satt lavere enn åsryggen i syd slik at åsryggen med vegetasjon er den styrende silhuetten. Dette gjør blokken mindre dominerende selv om den ligger øverst i planen.

Bebyggelsen skal ha en variasjon i utforming og plassering som spiller videre på dagens småhusbebyggelse i Sætre. Takform og orientering skal både bidra til variasjon, men også tilpasses slik at takflaten kan egne seg for solcelleanlegg.

Det er sikret et minimum av private og felles uteoppholdsarealer i planens bestemmelser. Det er gitt tydelige kvalitetskrav til utearealene i bestemmelsene. For å unngå at det må gjøres ekstra terrenginngrep i forbindelse med krav om uteareal er det åpnet for at en del av det private utearealet kan plasseres på tak eller balkonger.

Fellesarealer for lek er sikret i plankartet, dette er positivt siden plassering og størrelse på areal for lek er sikret før boliger blir prosjektert.

### **Boligpolitikk**

Planen tilfører flere mindre boenheter til et område som domineres av eneboliger i dag. Dette vurderes som positivt og bidrar til et mer variert nabolag. Når det tilføres leiligheter i tilknytning til småhusområder, vil de med små husholdninger og store hus kunne flytte i en leilighet uten å måtte flytte til et helt nytt nabolag. Nabolag bevares og behovet for nye eneboliger begrenses.

Planområdet ligger innenfor et prioritert vekstområde med kollektivforbindelse og gangavstand til handel og tjenester. Planforslaget viser en ønsket utvikling og er i tråd med kommunens boligpolitikk.

## **Samordnet areal- og transportplanlegging**

En effektiv utnyttelse av de veiene vi allerede har er bra for klima, naturen, innbyggere og kommunens økonomi. Sætre er et lokalsentrum med godt tilbud av handel, tjenester og med etablerte kollektivforbindelser. Boligene i Sætrebakken har kort vei til alle tjenester i sentrum, og kort vei til bussholdeplass. Planområdet ligger slik til at fremtidige beboere som jobber i Sætre ikke vil være avhengige av bil for å løse hverdagslogistikken. Dette er svært positivt og i tråd med prinsippene om samordnet areal og transport politikk.

Selv om man får gjort mye i Sætre er ikke kollektivtilbudet så godt at man klarer seg helt uten bil her. Derfor anser kommunen det som positivt at planens bestemmelser sikrer at parkering blir løst på en trafiksikker og rasjonell måte i planforslaget. Det er også positivt at planens bestemmelser sikrer en betydelig andel parkeringsplasser med ladepunkter for elbil. I tillegg er det sikret at alle boenheter skal ha 2 sykkelparkeringsplasser.

## **Samferdsel**

Planområdet ligger opp mot fylkesveien som binder Sætre sammen med E134. Veien har ok kapasitet i dag. Planen omfatter en ny avkjørsel mot fylkesveien. Avkjørselen og tilhørende krysningspunkt for fotgjengere er blitt utformet i samspill med fylket. Løsningen er vurdert som hensiktsmessig og trafiksikker. Skoleveien for barna i området vil krysse fylkesveien ved Bjørndalen mot Slingrebekk. Gangveien som går sentralt gjennom planområdet blir raskeste vei for skolebarna. For å unngå villkryssing er det vist et nytt gangfelt mot dagens busstopp ved Bjørndalen hvor det er 40 sone. Dette vil være det mest brukte krysningspunktet for barn som beveger seg i området og må sees i sammenheng med skoleveien til ny skole på Grytnes.

En forbindelse mellom Bjørndalen og Skatvetfeltet bør utredes i forbindelse med planleggingen av nye skoler på Grytnes. Kryssingen av fylkesveien ved Bjørndalen vil kunne bli brukt av svært mange skolebarn i fremtiden.

Planens nærhet til Sætre sentrum tilsier at den ikke bør føre til betydelig økning av trafikk i området. Dette bekreftes av trafikkanalysen som konkluderer med at planen ikke gir betydelig økning i antall personbilreiser, men en sannsynlig økning i antall gående, syklende og kollektivreisende.

Kjøreveiene inne i planområdet er prosjektert og regulert i henhold til kommunens veistandard, med unntak av Bjørndalen. Eksisterende hus står så nærme veien at det er lite handlingsrom for å utvide og korrigere for det kupert terrenget. Veien er regulert i planen for å sikre at man har mulighet til å utbedre veien noe i fremtiden, men det følger ikke noe krav om opparbeiding av veien i planen siden planforslaget ikke er avhengig av å bruke veien.

## **Grønnstruktur**

Planen ivaretar en trygg og god avstand fra Sætreelva og det foreslås bestemmelser som sikrer kantsonen mot inngrep. Inne i planområdet vil behovet for terrengtilpassinger bety at majoriteten av etablert vegetasjon går tapt. Dette anser kommunen som negativt men nødvendig for å utvikle området på en rasjonell måte. Bestemmelsene sikrer at planområdet skal revegeteres med stedege arter over tid.

## **Naturmangfold**

Naturmangfoldet er vurdert i egen naturmangfolds rapport. Det var gjennomført hogst før feltundersøkelsen ble gjennomført. I undersøkelsen ble det ikke funnet nye naturtyper utover det som var kjent fra tidligere kartlegginger. Naturtypen gammel furuskog som er registrert ligger rett utenfor planområdet på kollen i syd. Planforslaget vil ikke påvirke denne lokaliteten.

Sætreelva med tilhørende kantsone er den største og mest sårbare naturtypen som berøres av planforslaget. Arealet i planen som ligger mot elvene reguleres til grøntformål, og hensynsone fra forslag til ny kommuneplan videreføres i planforslaget. Sætreelva er et viktig vassdrag for sjøørret og har registreringer av ål og laks. Det trekkes frem i naturverdivurderingen at Sætreelva har stor verdi som leveområde for fisk og ferskvannarter.

Det er innarbeidet tiltak i plankartet og i bestemmelsene for å sikre at planen ikke fører til en forringelse av Sætreelva. Overvann skal infiltreres og fordrøyes lengst mulig i planområdet slik at en svært begrenset mengde overvann renner ut i elven. Risiko for skadelige utslipp til elven er størst i anleggsfasen, spesielt siden det skal legges overvannsledning på nordsiden av Bjørndalen, med utløp i Sætreelva. Dette er fulgt opp med tiltak i planens bestemmelser under punkt for naturverdier og overvannshåndtering.

Kommunen ser videre at det er positivt at bestemmelsene pålegger utbygger å plassere stammen fra større trær som må hugges i den tilgrensende eldre skogen. Dødved er viktig habitat for en rekke organismer. Videre vill det være viktig at planen ikke legger til rette for spredninga av fremmede arter, og at fremmede arter aktivt bekjempes i anleggsperioden.

## **Kulturminner**

Det er påvist automatisk fredet kulturminne i planområdet. En effektiv og rasjonell utbygging av planområdet er ikke forenelig med bevaring av kulturminnet. Arealet der funnen er gjort er båndlagt i plankartet til førstegangsbehandling. Arealet skal søkes frigitt under høring og offentlig ettersyn. Viken er kulturminnemyndighet, og vil kunne sette vilkår om en arkeologisk utgraving før arealet kan frigis.

Det ligger to eiendommer med verneverdige bygg på nordsiden av Bjørndalen. Planens kart og bestemmelser sikrer at det skal vises særlig hensyn til den eksisterende bebyggelsen her som er lagt i hensynsone H570 Bevaring kulturmiljø.

### **Flom, grunnforhold og rasfare**

Det har blitt gjennomført en overordnet geologisk vurdering av planområdet. I vurderingen trekkes det frem at det er en del fjell i dagen, men også at området ligger under marin grense.

Det planlegges ikke tiltak som kan skades av flom i nærheten av elva. I området nord for Bjørndalen er det i NGUs kart markert stor sannsynlighet for marin leire. I dette området skal det etableres overvannsledning for å lede overvann fra planområdet ut i Sætreelva. Der hvor det er marin leire er det viktig at overvannet ikke «vasker ut» leira slik at denne blir ustabil. Det er lagt inn krav om ytterligere geotekniske grunnundersøkelser før det kan gis rammetillatelse for tiltak i planen.

### **Sosial infrastruktur**

Planen legger til rette for boliger av ulike størrelser. Boligene danner et variert og allsidig nabolag med fellesarealer for lek og opphold. Tilførselen av tilrettelagte lekearealer er også et positivt tilskudd til det etablerte småhusområdet. Ved å blande ulike boligstørrelser vil man kunne oppnå større demografisk variasjon og mulig større sosiale nettverk for beboere i- og rundt planområdet.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være sikret etablert før det kan gis igangsettelses tillatelse for tiltak i planen.

Det er kort vei til flere barnehager i området, og Sætre sentrum har flere sosiale tilbud innenfor gangavstand.

### **Estetikk**

Det er krevende å bygge nytt og tett i forbindelse med et etablert småhusområde, og spesielt der det er kupert terreng. Det er satt krav om at bebyggelsen skal plasseres i terrenget slik at det gir en naturlig variasjon som speiler den terrengtilpassingen og variasjonen som kjennetegner småhusområder. Bebyggelsens skal ha ulike farger og materialbruk, men i hovedsak tre i fasaden.

Kommunen ser det som positivt at det legges til rette for en variasjon i form uttrykk og plassering av bygg.

## **Massehåndtering**

På grunn av høydeforskjeller i planområdet vil det være behov for noe omdisponering av masser. Det er fjell i dagen flere steder i planen, det vil være nødvendig med sprenging og skjæring i fjell for å plassere bebyggelsen i planen. På kuperte og bratte tomter skal høydeforskjellen i størst mulig grad tas opp i byggene.

Det er stilt krav om miljøoppfølgingsplan som skal foreligge før det kan gis igangsettelsestillatelse. Denne planen skal omfatte en redegjørelse for massebalanse, lagring av masser og massetransport.

## **Folkehelse**

En utbygging med variert boligstørrelse vil gi flere mulighet til å bosette seg i gangavstand til Sætre sentrum. Planområdet ligger helt opptil et stort skogområde med gode muligheter for friluftsliv, noe som også vurderes som positivt i en folkehelse perspektiv.

Den varierte boligstørrelsen kan gi grunnlag for sosialisering på tvers av ulike demografier. Et inkluderende nabolag kan også ha positiv effekt på folkehelsen.

## **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Det er gjennomført en ROS analyse for planen. Analysen viser at det er liten risiko forbundet med planen. De viktigste risikomomentene er grunnforhold, fare for forringelse av natur- og kulturverdier og trafikkulykker. Planforslaget har innarbeidet tiltak som reduserer risikoen for disse uønskede hendelsene.

## **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

Planområdet er kupert, dersom hele området skulle utformes med hensyn til universell fremkommelighet ville dette medført betydelige terrenginngrep. Flere av feltene i planen er planlagt i henhold til unntaksbestemmelsene i teknisk forskrift. Lekeklassen som ligger sentralt i planen vil være i henhold til forskriften.

Bestemmelsene sikrer at en andel av parkeringsplassene skal være HC-plasser.

Kommunen anerkjenner at det er utfordrende å bygge etter prinsippene om universell utforming og fremkommelighet i områder med store høydeforskjeller. I dette tilfellet har det blitt jobbet mye med å få planen til å balansere mellom å begrense inngrepene i terrenget og sikre en god fremkommelighet. Planforslaget som fremmes har oppnådd en god balanse mellom disse hensynene.

## Energi og klima

Det er utført en energiutredning som følger planen. I utredningen konkluderes det med at den fremtidige bebyggelsen i planen kan dra nytte av energibrønner og varmepumper. Varmepumper kan gi en reduksjon i klimagassutslipp som følge av mer energieffektiv oppvaring av bygg. Det fremholdes også at lokal kraftproduksjon på tak vil kunne være gunstig dersom det tilrettelegges for dette. Planen har tatt høyde for at det kan etableres solceller på tak gjennom bestemmelser som tillater byggehøyder og takformer som egner seg for solceller.

Energiutredningen viser at dette kan være både økonomisk gunstig, og gunstig med tanke på klimagassutslipp å bygge boliger i planen med energibrønner og varmepumper.

Planområdet er ikke bebygget i dag. Biomasse tar opp og lagrer karbon i jord, røtter stammer, osv. Bearbeiding av jorden øker nedbrytingen av det organiske materialet i jordsmonnet og gir utslipp av CO<sub>2</sub>. Ved arealbruksendringer fra ubebygget til bebygget vil det derfor forekomme utslipp av klimagasser fra jordsmonnet. Det antas at karboninnholdet i jordsmonnet stabiliserer seg i løpet av 20 år. Miljødirektoratet har utviklet en kalkulator som gir et anslag over hvor store utslipp som følger av en arealbruksendring. Det gis også et anslag for hvor mye klimagasser skogen kunne tatt opp dersom arealet ikke hadde blitt utbygget. I planforslaget endres 3,3 daa fra skog til bebygget areal. Dette ansås å gi et totalutslipp fra jorda på 102 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter fordelt over 20 år. Dersom man ikke hadde bygget ned skogen ville den kunne tatt opp 21 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter de neste 20 årene. Arealbruksendringens nettoeffekt over 20 år anslås til 123 tonn CO<sub>2</sub>.

Klimagassutslipp som følge av arealbruksendringer er viktig å ta med i vurderingen når vi skal vedta nye planer. For planen i Sætrebakken vurderes det som samfunnsnyttig å bygge ut et mindre areal med skog innenfor gangavstand til sentrum. Når det først skal gjøres en arealbruksendring er det viktig at dette skjer på rett sted og at man bygger tett og effektivt slik at ytterligere utslipp fra utbyggingen begrenses.

## 6. Konklusjon og anbefaling

Planforslaget underbygger kommunens arealpolitikk. Sætre er et av de prioriterte vekstområdene i Asker kommune, planforslaget ligger i gangavstand til sentrum og har en relativt høy utnyttelse sammenlignet med tilstøtende småhusområder. Det har blitt lagt stor vekt på trafikksikkerhet i utformingen av planen. Gående og syklende til/fra planområdet må krysse Sætrebakken som er hovedveien ned til Sætre. Veien er fylkesvei og fylket har vært involvert i utformingen av kryss. Kryssingen ved Bjørndalen anses å være spesielt viktig å utforme trafikksikkert. Dette er skolevei for

barn fra planområdet, og muligens også barn fra Skatvetfeltet dersom forbindelsen mellom Skatvet og Bjørndalen opparbeides.

Planområdet er et skogsareal der det nylig har blitt gjennomført hogst. Det har ikke blitt registret sårbare eller truede naturtyper i planområdet, men Sætreelva er en svært viktig naturverdi som ligger i umiddelbar nærhet av planforslaget. Det er tatt hensyn til Sætreelva i planens bestemmelser og satt av areal med hensynsoner opp mot elven i kartet. Området er kupert og terrengbearbeiding har vært et sentralt tema i utformingen av planen. Fremføring av internveier har vært førende, bebyggelsen har blitt brutt opp og tilpasset terrenget mellom veiene på en god måte.

Terrengbearbeiding og nedbygging av skogareal fører til utslipp av klimagasser. Det er tatt grep i planens bestemmelser for å minimere utslipp fra transport og energibruk. Det skal benyttes stor grad av tre i oppføring av byggene, tre er dominerende fasademateriale i dagens bebyggelse og har normalt et lavere klimagassavtrykk enn andre byggematerialer. Utslipp som følge av arealbruksendringer må begrenses og i størst mulig grad unngås hvis vi skal motvirke klimakrisen. I dette tilfellet mener kommunen at utslippene fra arealbruksendringen er akseptable siden det bygges relativt effektivt og tett i et prioritert vekstområde.

Planen omfatter flere ulike boligstørrelser og typer, noe som er etterspurt rundt de prioriterte vekstområdene. Flere leiligheter gjør det mulig for mindre husholdninger å flytte fra eneboliger til en leilighet slik at presset på utbygging av arealkrevende eneboliger minker. Det er positivt at planen legger til rette for et variert nabolag med gode felles utearealer for lek og sosialt samvær.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget blir vedtatt sendt på høring og offentlig ettersyn.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

Sætrebakken B1 Planbeskrivelse\_230420  
Plankart\_230508  
Forslag til reguleringsbestemmelser\_230511  
Kopi av varslingsbrev og annonse 2017



Kopi av varslingsbrev og annonse 2021  
ROS-analyse\_230420  
Illustrasjonsplan\_230420  
Illustrasjoner\_230420  
Snitt\_230420  
Sol-skyggediagram\_230420  
Vurdering av naturverdier\_230420  
Geoteknisk rapport\_230413  
Trafikkanalyse Sætrebakken\_230414  
Vegtegninger\_230417  
Notat VA plan\_230327  
Overvannsrapport\_230327  
Plan VA\_230327  
Plan overvann\_230327  
Støyrapport\_230414  
Energiutredning\_230419  
Godkjent søknad om fravik fv. 2692  
Oversendelse av arkeologisk rapport 2018  
Arkeologisk rapport 2018  
Merknader til varsel om oppstart 2017  
Merknader til varsel om utvidelse av planområdet 2021  
Vurdering av naturverdier\_230420  
Geoteknisk rapport\_230413  
Trafikkanalyse Sætrebakken\_230414  
Vegtegninger\_230417  
Notat VA plan\_230327  
Overvannsrapport\_230327  
Plan VA\_230327  
Plan overvann\_230327  
Støyrapport\_230414  
Energiutredning\_230419  
Godkjent søknad om fravik fv. 2692



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/09061

**Saksbehandler**  
Peder Edward Brand

**Behandlet av**

1 Utvalg for plan og byggesak  
2 Formannskapet

**Møtedato**

14.06.2023  
20.06.2023

**Saksnr.**

70/23  
127/23

### Reguleringsplan, detaljregulering for Sætrebakken felt B1, 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 70/23

#### Behandling

Utvalget befarte eiendommen 12.06.2023.

Saksbehandler Peder Brand innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Røed (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til nye punkter:

- Før saken legges ut til høring skal det innarbeides et forslag om G/S vei fra feltet og opp til busslomme på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.*
- Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.*

Forslag fremmet av Røed til nytt punkt 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Innstilling

1. Asker Kommune vedtar forslag til detaljregulering for Sætrebakken felt B1, plankart datert 08.05.2023 og bestemmelser datert 11.05.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl § 12-10).
2. Før saken legges ut til høring skal det innarbeides et forslag om G/S vei fra feltet og opp til busslomme på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.
3. Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/09061

**Saksbehandler**  
Peder Edward Brand

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	70/23
2 Formannskapet	20.06.2023	127/23

### Reguleringsplan, detaljregulering for Sætrebakken felt B1, 1. gangsbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 127/23

#### Behandling

Saksbehandler Peder Edward Brand svarte på spørsmål.

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

*Nytt kulepunkt 6.2.3:*

*Før igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak gis, må nødvendig rensekapasitet på avløp være sikret etablert.*

Innstillingen i tre punkter ble enstemmig vedtatt.

Forslaget til Holter-Schøyen ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

1. Asker Kommune vedtar forslag til detaljregulering for Sætrebakken felt B1, plankart datert 08.05.2023 og bestemmelser datert 11.05.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl § 12-10).
2. Før saken legges ut til høring skal det innarbeides et forslag om gang- og sykkelvei fra feltet og opp til busslomme på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.

3. Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.

4. Nytt kulepunkt 6.2.3:

Før igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak gis, må nødvendig rensekapasitet på avløp være sikret etablert.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
22/15345-4

**Saksbehandler**  
Lene Evensen Førde

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak  
Formannskapet

**Møtedato**  
31.05.2023  
20.06.2023

### Detaljregulering for Linlandveien - 1.gangsbehandling

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr 71/38, 71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 21.04.2023 og bestemmelser datert 27.04.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Detaljregulering for Linlandveien oppfyller kravet om detaljert bebyggelsesplan gitt i gjeldene regulering for Linlandveiområdet. Hensikten med reguleringsplanen er å fastlegge rammene for utbygging av Felt B1 som er en del av den større planen for Linlandveiområdet. Planen har også til hensikt å tilrettelegge for oppgradering av Linlandveien og en nedskalert oppgradering av krysset mellom Linlandveien og Slemmestadveien

Feltet ligger på vestsiden av Slemmestadveien, ca. 1,3 km fra Vollen sentrum. Planforslaget tilrettelegger for totalt 40 boliger, opparbeidelse av krysset Linlandveien/Slemmestadveien og deler av Linlandveien.

Formannskapet vedtok 24.01.23 å sende planforslaget ut på offentlig høring. Forslagstiller stoppet forslaget før høring for å utvide planområdet og følge opp vedtakspunktene fra behandlingen. Dette er en ny 1.gangsbehandling av planen. Endringene siden forrige behandling som beskrives i pkt 4.1 styrker planen og kommunedirektøren anbefaler planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

### 2.1 Planstatus og rammer

#### *Regulering*

Området er i dag omfattet av «Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Linlandveiområdet, deler av gnr. 71 og 72. mfl» Planident 0220164L, stadfestet 23.09.2003. Reguleringen krever detaljert bebyggelsesplan for utbygging av felt B1. Denne detaljregulering oppfyller kravet om detaljert bebyggelsesplan.

#### *Kommuneplan*

I kommuneplan for Asker 2018-2030 vedtatt 1.11.2017, er området avsatt til A2, området for boligbebyggelse. Feltet er ikke med i boligbyggeprogrammet for perioden 2018-2030, vedtatt 14.11.2017.

I forslag til ny kommuneplan har feltet fått ny betegnelse VO4 og del av V05. I boligbyggeprogrammet er V04 stipulert utbygget med totalt 30 boliger som antas ferdigstilles i 2034. Hele V05 er stipulert til 10 boliger med ferdigstillelse i 2035.

### 2.3 Beskrivelse av planområdet

Planforslaget er fremmet av 1.2.3.Sivilarkitekter AS på vegne av Even Evensen Invest AS.

Planområdet er på totalt 45 935 m<sup>2</sup> og omfatter følgende eiendommer/arealer:

Eiendom	Adresse	Eier
Gbnr. 71/63, 41, 38	Linlandveien 20	Even Evensen Invest AS
Gbnr. 71/32	Linlandveien 25	Turid Kristiansen Holm
Gbnr. 71/38	Linlandveien	Even Evensen
Veigrunnen har 12 ulike eiere, inkludert Asker kommune og Even Evensen.		

Eier av gbnr 71/32 ønsker ikke å være med som forslagstiller, men motstiller seg ikke forslaget. Forslagstiller er i prosess for å kjøpe eiendommen til Turid Kristiansen Holm.

4 tomteeiere har signert avtale om tomteavståelse til opparbeidelse av Linlandveien. Tiltakshaver er i dialog med resterende tomteeiere.  
Se også vedlagt notat om eierforhold utfyllende informasjon.

### *Beliggenhet, naturforhold, bebyggelse*

Området utgjør en kolle (53–73 meter over havet) med bratt skråning mot Linlandveien i syd og slakere skråning mot nord/øst. Planområdet ligger ca. 1,3 km fra Vollen sentrum, ca. 0,7 km fra Arnestad barneskole og ca. 0,9 km til Vollen ungdomsskole. Det er ca. 450m til nærmeste busstopp på Slemmestadveien. Det er ikke opparbeidet gang-sykelsti langs Linlandveien ned til Slemmestadveien. Fra Slemmestadveien er det undergang og gang-sykelvei frem til skolen. Planområdet grenser i nord og vest mot skog og dyrket mark. Stien langs planområdet er en mye brukt tursti i området. Mot øst og vest grenser planområdet til eksisterende småhusområdet.

Det er gjennomført en vurdering på områdestabilitet og andre geotekniske forhold av Norconsult. Vurderingen er kun basert på befaring av området. Norconsult konkluderer med at det er gunstige geotekniske forhold og ingen stabilitetsfare. Adkomstvei på nordsiden kommer langs et tidligere bekkeleie der det kan være svakere grunnforhold og evt. organisk masse som må skiftes ut. Se vedlagt geoteknisknotat utfyllende informasjon.

Naturmangfold registrering er gjennomført av Norconsult og datert 22.08.2019. I rapporten kommer det frem at planområdet i hovedsak består av rik edelløvskog med overvekt av alm-lindeskog og kalkfuruskog. Skogen er forholdsvis ung, med innslag av enkelte større bjørke-, furu- og ospetrær. Et par større almer og en grov spisslønn ble også registrert. Det er tydelige spor av hogst i hele området. Området vurderes som helhetlig å inneha en lokal verdi (C) for biologisk mangfold. Rapporten ble oppdatert 23.09.23 med bakgrunn av innspill fra Statsforvalter i Oslo og Viken etter varsel om utvidet planavgrensning. Se vedlegg for naturmiljø rapport.

## **2.4 Beskrivelse av planforslaget**

### *Boligdel*

Siden forrige 1.gansbehandling har gbnr 71/38 blitt varslet og innlemmet i planområdet. Hensikten er at gbnr 71/38 blir regulert fra boligbebyggelse (deler av felt V05) til LNF. De fem boenhetene som eiendommen kunne bebygges med er innlemmet i planforslaget. Planen tilrettelegger for totalt 40 boenheter, alle er planlagt som tomannsboliger. Boligstørrelsene varierer fra ca. 125 – 200 m<sup>2</sup>. Total utnyttelse gir en TU på 30 %.

Parkering til boligene er planlagt under bakken på eiendommens vestre del. Det planlegges med en parkeringsplass pr boenhet og åtte gjesteplasser på terreng nordvest på tomten.





Figur 1 Illustrasjonsplan (Skapa)

Det legges opp til adkomst på vestsiden av planområdet inn til felles parkeringskjeller, to renovasjonspunkter og gjesteplasser. Internt på området er det kun tilrettelagt for gang- og sykkelvei, som er tilpasset renovasjons- og utrykningskjøretøy.



Figur 2 Illustrasjon sett fra syd (Skapa)

### *Veianlegg*

Planforslaget inneholder også regulering av Linlandveien, fra Slemmestadveien og opp og forbi planområdet. Planlagt gang- og sykkelstien går langs Linlandveien fra Slemmestadveien opp til planområdet for så å gå gjennom planområdet.

Opparbeidelse av Linlandveien baserer seg på gjeldene reguleringsplan tilpasset terreng. Nederste del av Linlandveien vil ikke oppfylle stigningskravet til klasse A i Asker kommune sin vei- og gatenormal. Normen setter maks stigning til 10 %, mens veien vil på det verste få helning på 15,4 %.

Utbedring av krysset Slemmestadveien/Linlandveien er også en del av planforslaget. Kryssløsningen er nedskalert i forhold til gjeldene regulering. Viken fylkeskommune (som har overtatt ansvaret etter Statens Vegvesen) har i brev av 08.07.2020 godkjent løsningen «på overordnet nivå». Da utvidelsen av plan ble varslet kom det ny merknad fra Viken fylkeskommune der de krever mer detaljert dokumentasjon før politisk behandling. Etter brev datert 25.04.2023 er det avtalt med Viken at teknisk plan for vegtiltakene utarbeides og godkjennes av Viken mellom 1.gangsbehandling og sluttbehandling (2.gangsbehandling).

### *Rekkefølgekrav*

I tillegg til rekkefølgekrav til kryssutbedring ved Slemmestadveien/Linlandveien og Linlandveien, foreslås det rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet og opparbeidelse av aktuell infrastruktur. Før en utbygging kan finne sted stilles det også en rekke dokumentasjonskrav.

### *Analyser og utredninger*

Veiprosjekt som omfatter både vei og kryssløsninger følger forslaget. Som tidligere omtalte er også en rapport om geotekniske forhold og et notat om naturmiljø. ROS-analyse er utarbeidet. Og det oversendt en utredning rundt VA og overvann.

For utfyllende beskrivelse av planforslaget vises det til forslagstillers planbeskrivelse.

## **2.5 Merknader til varsel om oppstart/medvirkning**

Planarbeidet ble varslet igangsatt i Asker og Bærums Budstikke 16.08.2019 og lagt ut på Asker kommune sine hjemmesider. Det er innkommet 10 forhåndsuttalelser.

Akershus Fylkeskommune anser behovet for registrering av ytterligere arkeologiske registreringer som unødvendig da det ikke ble funnet noe i forbindelse med reguleringsarbeidet i 2003.

Statens Vegvesen påpeker at det ligger inne rekkefølgekrav på transportkapasitet i Slemmestadveien for boligprosjekter på mer enn 10 enheter. Og frykter den samlede effekten av flere mindre utbygginger som vil kunne redusere trafikksikkerheten, fremkommeligheten og nærmiljøet langs fylkesvegene vesentlig. Selv om området er

regulert til boliger mener Statens vegvesen at antall boliger ikke kan utvides uten at det sees i sammenheng med nåværende kollektivtilbud. De krever også at en teknisk detaljplan for gang- og sykkelveien og avkjørselen til fylkesveien, å være utarbeidet og godkjent av Statens vegvesen før planen sendes til offentlig ettersyn.

Hafslund Nett påpeker at det er en eksisterende høyspenningsluftledning som går over gbnr. 71/63. De opplyser om byggeforbudsbelte under denne. Det ligger også eksisterende høyspenningskabler i bakken langs Linlandveien. Og de melder om behov for ny nettstasjon.

NVE sitt innspill er mer generelt innspill til oppstart av planarbeid i forhold flom, erosjon, skred, overvann, vassdrag- og grunnvannstiltak og energianlegg.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har ingen konkrete merknader til oversendt informasjon.

Det er tre naboer som har merknader:

- Greta og Sverre Wiseth (gbnr 71/18) mener at nedskalering av krysset Linlandveien/Slemmestadveien ikke bør gjøres. Og de er bekymret for fremkommeligheten i Slemmestadveien.
- Thore Andre Henrichsen (gbnr 71/10) er i hovedsak bekymret for inngrep på sin eiendom i forbindelse med utbedring av Linlandveien. Og da eventuelt miste utbyggingspotensial på deres tomt (parsell 18).
- Turid I.K. Holm (gbnr 71/32) ønsker ikke at det opparbeides gang- og sykkelsti og kjørevei over sin eiendom.

Det ble varslet utvidet planavgrensning i Asker og Bærums Budstikke og på kommunen sine hjemmesider. Frist for merknader var 16.03.23. Det kom inn 7 forråndsuttaleser.

Viken fylkeskommune påpeker viktigheten med medvirkning. Deretter understreker de at de ikke kan akseptere forslag som vil innebære en økning i boligantallet for planområdet fordi bussfremkommeligheten på Slemmestadveien er allerede svært presset. De skriver at forslaget om å tilbakeføre byggeområdet til LNF vurderes som positivt for å bevare sammenhengene i jordbrukslandskapet og LNF-området. De skriver at de anser undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 som oppfylt. Viken skriver at teknisk plan for veitiltakene som berører fylkesvei 165 Slemmestadveien må være godkjent av fylkeskommunen før reguleringsplanen sendes til politisk behandling. Og at de pr nå ikke har godkjent en slik teknisk plan.

NVE har kommet med et generelt innspill til varselet.

Statsforvalter i Oslo og Viken vil gjøre oppmerksom på at det siden det ble varslet oppstart av endring av reguleringsplanen har det blitt kartlagt flere viktige naturtyper innenfor planområdet. De forventer at konsekvenser for naturmangfoldet utredes og hensyntas i det videre planarbeidet. De ønsker også at tidligere innspill hensyntas i det videre planarbeidet.

Elvia melder at de har elektriske anlegg i området som må tas hensyn til. Både lavspent og høyspent luftledning ligger innenfor planområdet.

GUI Sportsklubb har noen merknader til hele planen som gjelder parkeringsarealet i tilknytning til idrettsanlegget på Arnestad. De mener skissert ny løsning ikke er like god som i dag, de er redd området blir utilgjengelig i anleggsperioden og ønsker ny plassering av eksisterende skaterampe.

Jens Evensen har også merknader. Han mener at oppdeling av rekkefølgebestemmelsene av Linlandveien er uheldig og vil gi trafikkfarlige forhold. Det blir også påpekt at det er uheldig at boligantallet økes når boligene fra gbnr 71/38 innlemmes i planforslaget. Han mener også at øverste del av Linlandveien bør ha veiklasse A, slik resten av Linlandveien er planlagt. Det påpekes også trafikale utfordringer for avkjøring/påkjøring på Slemmestadveien og idrettsanleggets parkering.

Greta og Sverre Wiseth har merknad om at de ønsker at hele veien blir regulert på Even Evensen sin eiendom og ikke på deres.

Forslagsstiller har svart ut innspillene i planbeskrivelsen.

#### *Medvirkning*

Det har siden forrige 1.gangsbehandling vært et informasjonsmøte med naboene. Utbygger orienterte om planen, videre fremdrift og besvarte spørsmål fra de rundt 40 fremmøtte. Saksbehandler fra administrasjonen var også til stede og svarte på spørsmål rundt planen. Utover dette er det ikke gjennomført ytterligere medvirkning, idet kommunen anser at lovens krav til kunngjøring av planarbeidet og varsel om oppstart er ivaretatt.

### **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Planforslaget bidrar til å oppfylle FN og kommunens bærekraftsmål om å tilrettelegge for bærekraftige byer og tettsteder. Den viktigste måloppnåelse i denne planen er at planforslaget tilrettelegger for en konsentrert småhusbebyggelse med kort avstand til kollektivtilbud, friluftsområder og nærsenter.

Det er kort vei til friluftsområder fra planområdet, og selve boligprosjektet ivaretar generelt gode boligkvaliteter med attraktive uteareal. Flere innbyggere gir bedre kundegrunnlag for lokalt næringsliv. Økt tilgang på attraktive boliger vil kunne bidra til å øke mangfoldet av beboere i området, i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel.

Det er også negative konsekvenser av forslaget. Skogen og viktige naturtyper på planområdet vil forsvinne og det har innvirkning på bærekrafts målet liv på land.

#### **4. Tidligere behandling**

Saken har vært 1.gangsbehandlet i utvalg for plan og byggesak 18.01.2023 og i formannskapet 24.01.2023. Følgende ble vedtatt:

- 1. Asker kommunen vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr.71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 14.12.2022 og bestemmelser revidert 15.12.2022, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 12-10. Reguleringsbestemmelse § 4.3.1 endres til følgende: «Alle leke og oppholdsarealene skal utformes som samlingspunkter med tanke på aktivitet og opphold for alle aldersgrupper, sosial samhandling på tvers av alder. Fortrinnsvis universelt utformet.»*
- 2. Før sluttbehandling skal det utarbeides en juridisk bindende designhåndbok. Designhåndboken skal bindes opp i bestemmelsene og skal inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, fargebruk, størrelse og kvalitet. Det er ønskelig at det vurderes større variasjon av bygningene rundt tunet både når det gjelder bredde, lengde, høyde, materialvalg, takform og farge.*

Vedtaket pkt. 1 ble vedtatt mot 2 stemmer (SV, MDG). Pkt. 2 ble vedtatt mot 5 stemmer (A, MDG, FRP, SV).

#### **4.1 Endringer etter tidligere behandling**

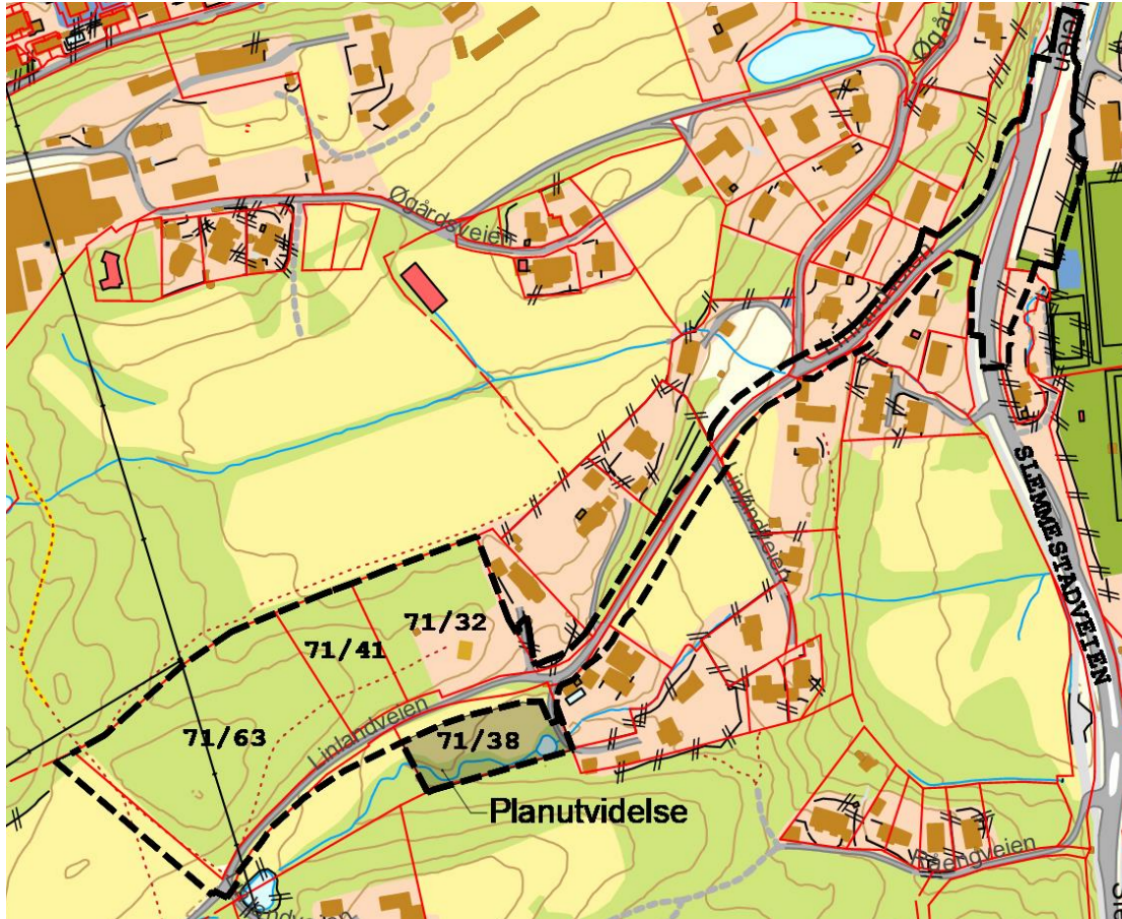
Forslagstiller stoppet planprosessen etter forrige 1.gangsbehandling for å utvide planområdet med gbnr 71/38. Hensikten er å regulere eiendommen fra boligbebyggelse til LNF. Fremtidig boligbebyggelse (5 boenheter) på gbnr 71/38 er innlemmet i planområdet uten økning av utnyttelse. Forslagstiller ønsket også å følge opp vedtakspunktene fra tidligere behandling.

Endringene omfatter:

- Bestemmelse § 4.3.1 er endret i henhold til vedtakspunkt 1.
- Bestemmelse om opparbeidelse av parkeringsarealet på Arnestad er tatt med
- Designmal er utarbeidet og gjort juridisk bindende i bestemmelsene.



- Arkitekturen er bearbejdet og bebyggelsen er bedre tilpasset terrenget.
- Gbnr 71/38 reguleres fra boligformål til LNF-formål.
- Boligantall er økt fra 35 til 40 boenheter.



Figur 3 Planutvidelse

## 5. Kommunedirektørens vurdering

### 5.1 Planområdet

Det er i dag verken slokkevann eller vannforsyning i området. Det er levert en god VA-rammeplan som ivaretar vann, avløp, overvann og slokkevann. Forslagstiller er klar over at de må regne med større investeringer for å få dette på plass.

Norconsult konkluderer med at andre grunnundersøkelser ikke er nødvendig på dette stadiet. Kommunedirektøren mener det er tilfredsstillende at dette følges opp videre i byggesak.

Planlagt utbygging vil ikke berøre lokaliteter for viktige naturtyper ifølge naturmangfold registrering av Norconsult datert 22.08.2019. Området vurderes som

helhetlig å inneha en lokal verdi C for biologisk mangfold, som betyr at det finnes lokalt sjeldne naturtyper eller naturtyper med små arealer i kommunen.

Stasforvalter i Oslo og Viken påpeker i sine merknader at det siden sist det ble varslet oppstart er kartlagt flere viktige naturtyper innenfor planområdet. Blant annet fire lokaliteter med frisk kalkedellauvskog. Norconsult har i etterkant revidert sin rapport om naturmangfold med bakgrunn i merknadene til Viken. De konkluderer med at de fire lokalitetene blir alle sterkt forringet ved utbygging av området. Men grunnet verdien til lokalitetene vil konsekvensen ha middels til noe negativ konsekvens. Kommunedirektøren mener at middels til noe negativ konsekvens for naturmangfoldet er akseptabelt i forbindelse med denne utbyggingen.

Det ble utført arkeologiske registreringer i forbindelse med reguleringsarbeidet for «Linlandveiområdet» i 2003. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet og Viken fylkeskommune ser ikke behov for ytterligere undersøkelser.

## **5.2 Planforslaget**

Det er regulert inn krav om miljøoppfølgingsplan, hvor det i byggesaken må redegjøres for hvordan temaer som massebalanse, massetransport, materiale- og produktvalg og fossilfri anleggsplass etc. er ivaretatt.

Tiltak innenfor planområdet forutsettes utformet etter prinsipper om universell utforming / tilgjengelighet i henhold til gjeldende lovverk.

Planforslaget tilrettelegger for etablering av parsellhager og gode møteplasser som kommunedirektøren mener er svært positivt for sosial samhandling og folkehelse. Planområdet ligger i et område med gode turmuligheter og nærhet til sjøen og store friområder. Gangvei til skole og barnehage, samt til butikk og servicetilbud i Vollen vil stimulere til sykkel og gange.

Planforslaget ivaretar krav til leke- og uteoppholdsarealer på en tilfredsstillende måte. Kommunedirektøren ser det som svært positivt at det er bilfrie lekeplasser og uterom i planen. I nærområdet (ved Vollen ungdomsskole og Arnestad barneskole, samt Bjerkås) ligger det arealer for ballspill og andre uteaktiviteter. Boligområdet knyttes rundt ett felles tun som byr på både lek og avslapning for alle aldre. Dette, samt områdets beliggenhet med gode solforhold, nærhet til sjøen, skoler, barnehage og nærsenter, vil bidra til god bokvalitet.

Kommunedirektøren vurderer utnyttelsen som akseptabel og er positiv til at selv om boligantallet økte så har utnyttelsen gått ned. Forrige planforslag hadde 35 enheter og TU på 31,8 %, revidert forslag har 40 boenheter og TU på 30%.

Området ligger i et hyggelig og veletablert nabolag med småhusbebyggelse i typisk Vollen stil med hvite eneboliger med innslag av røde gårdstun. Kommunedirektøren mente at forrige planforslag ikke var tilstrekkelig tilpasset den omkringliggende bebyggelsen. Det er engasjert en ny arkitekt som har tilpasset bebyggelsen i terrenget, det er lagt opp til en bilfrie interne veier og det er variasjoner av bygningsvolumer og farger. Designmalen, som er gjort juridisk bindende, sikrer kvaliteten i prosjektet.

Bebyggelsen i seg selv kan ikke sies å medføre vesentlig negative konsekvenser for nabolaget i forhold forringelse av deres bokvalitet, tap av sol /utsikt. For nærområdet vil en gjennomføring av planforslaget bidra til et bredere boligtilbud, betydelig oppgradering av Linlandveien og en sikrere avkjøring og påkjøring på Slemmestadveien. Forslaget vil gi økt trafikk i et etablert boligområdet og vil sannsynligvis gjøre det vanskeligere å komme seg ut på Slemmestadveien i rushtiden.

Kommunedirektøren er godt fornøyd med satsing på økt trafikksikkerhet med tilrettelegging og prioritering av myke trafikanter, spesielt barn og unge. Det er spesielt viktig med fortau for nederste del av Linlandveien som vil ha brattere helning enn gatenormen krever. At normen overskrides er ikke ønskelig, men i en allerede regulert situasjon i et veletablert boligområde er det ikke til å unngå.

Planen legger til rette for en trafikksikker løsning for gående og syklende fra planområdet og ned til Slemmestadveien og videre forbindelse til Vollen og Arnestad. Dette gir en trygg og sikker skolevei til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole. Planen ivaretar allmenn tilgang til naturområdene ved opparbeidelse av Linlandveien med fortau som kommunedirektøren mener er et viktig gode for barn og unge.

Det er ikke gjennomført egen medvirkning med barn og unge i området. Det er lite trolig at barn og unge har spesiell interesse av området utover normal lek og friluftsliv. Det ble avholdt et informasjonsmøte i etterkant av forrige politiske behandling der fremmøtte kunne komme med spørsmål og innspill til planen.

Noen naboer har kommet med merknader til planutvidelsen; Nabo Jens Evensen kommenterte at oppdeling av rekkefølgebestemmelsene vil gi trafikkfarlige forhold. Kommunedirektøren mener at det blir ivaretatt med en plan for gående og syklende i anleggsperioden. Han mener også at hele Linlandveien bør ha veiklasse A. Øverste del av veien er regulert til klasse B1 som er for områder opptil 50 hovedbruksenheter, det mener kommunedirektøren er tilstrekkelig for denne delen. Vedrørende økt boligantall mener kommunedirektøren at det er positivt at gbnr 71/38 omreguleres til LNF og at totalt boligantall for området ikke økes.

Punkt om parkering på Arnestad svares ut i pkt. 5.3.



Greta og Sverre Wiseth har merknad om at de ønsker at hele veien blir regulert på Even Evensen sin eiendom og ikke på deres. Veien som omtales er allerede regulert på deres tomt og fungerer også som adkomstvei til deres bolig og fremtidige tomter.

### **5.3 Rekkefølgekrav**

Gjeldende regulering for Linlandveiområdet har rekkefølgekrav på opparbeidelse av krysset Linlandveien/Slemmestadveien og Linlandveien opp til planområdet før det søkes om igangsettingstillatelse. Forslagstiller ønsker å bygge krysset og Linlandveien frem til avkjørselen til Linlandveien 10 før det søkes igangsettingstillatelse. Det resterende veiareal bygges samtidig med boligene med begrunnelse i at mesteparten av steinmassene som skal tas ut for boligfeltet er planlagt gjenbrukt i opparbeidelse av denne delen av Linlandveien. Kommunedirektøren støtter dette forslaget, men påpeker at det er veldig viktig å sikre gående- og syklende i anleggsperioden. Det stilles krav i bestemmelsene om en plan for gjennomføring av anleggsperioden og sikring av myke trafikanter.

Opparbeidelse av krysset vil ha innvirkning på parkeringsarealet på Arnestad, som er kommentert av GUI Sportsklubb og Jens Evensen. Ved å forskyve plassene 5 meter inn mot idrettsanlegget vil det gi rom for ca 38 parkeringsplasser, det er ca 10 plasser mer enn eksisterende situasjon og 15 plasser mer enn gjeldene regulering. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse om at parkeringsarealet skal istandsettes samtidig med krysset.

Planområdet tilhører Arnestad skolekrets. Grunnet stor økning av barnetallet i løpet av en kort tidsperiode er det usikkerhet knyttet til kapasiteten på skolen. Rekkefølgekrav til skolekapasitet er derfor lagt inn i forslag til bestemmelser.

Forslag til ny kommuneplan har rekkefølgekrav i forhold god bussfremkommelighet på Slemmestadveien for nye boligfelt med over 10 enheter. Kommunedirektøren mener at rekkefølgekravet ikke blir gjeldene for denne planen da området allerede er regulert til boligformål og dette planforslaget er en detaljregulering av et delområde. Når rekkefølgekravet i gjeldene reguleringsplan blir innfridd i denne planen, vil det åpne opp for totalt ca. 93 nye regulerte boenheter i området.

### **5.4 Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse av plankonsulent 1.2.3. Sivilarkitekter AS datert 20.01.22. Det er en hendelse i analysen som er definert som høy risikoklasse og det er trafikkulykker på avkjøring fra Slemmestadveien til Linlandveien. Tiltak for å unngå ulykker følges opp ved rekkefølgebestemmelsene til denne planen, utbedring av kryssløsningen. Rapportens konklusjon er at forholdene er akseptable med hensyn til risiko og sårbarhet for aktiviteter som kan true liv,

helse, miljø, infrastruktur og materielle verdier. Kommunedirektøren finner at ROS-analysen og tiltak som er beskrevet analysen som tilfredsstillende.

## 5.5 Oppsummering

Planområdet er allerede regulert og denne planen følger opp kravet til bebyggelsesplan (nå detaljregulering) i gjeldene plan. Arbeidet med planen har pågått over lang tid der spesielt krysset Slemmestadveien/Linlandveien har vært utfordrende.

Planområdet ligger nord for nullvekstlinjen i forslag til ny kommuneplan og utenfor prioritert vekstområdet. Feltet ligger i kort avstand til bussholdeplass med høy bussfrekvens og i gangavstand til Vollen sentrum og anløpsstedet for hurtigbåt til Oslo. Dette muliggjør pendling til jobb med buss eller båt. Sammen med nærheten til barnehage, skoler og Vollen sentrum ligger det dermed godt til rette for at økt transportbehov dels vil kunne løses gjennom kollektivtransport, sykkel og gange. Kommunedirektøren ser det som positivt at det tilrettelegges for familieboliger i dette området.

Gjeldene reguleringsplan for Linlandveiområdet fra 2003 åpner opp for ca. 93 nye boliger i hele Linlandområdet. Dette boligantallet ble den gang beregnet som tilstrekkelig for å finansiere infrastrukturen og det ble derfor lagt inn i rekkefølgebestemmelser om at disse veiltakene skulle gjennomføres forut for ferdigstillelse av nye boliger. Forutsetningen var imidlertid at de ulike utbyggingsinteressene for alle feltene måtte samarbeide for å løse infrastrukturen. Dette har ikke skjedd og gjennomføring av denne reguleringsplan har derfor ikke funnet sted. Kommunedirektøren ser det som positivt at utbygger for dette feltet nå utbedrer krysset Slemmestadveien/Linlandveien og oppgraderer deler av Linlandveien. Det vil ha positive konsekvenser for barn og unge spesielt med trygg skolevei og turvei for nærmiljøet. Oppgraderingen vil utløse utbyggings potensialet for resten av området.

Gjennomføring av denne planen vil ha også negativ effekt på naboene i området rundt. Det vil gi økt trafikk i nærområdet og det vil sannsynligvis ta lengre tid å komme seg ut på Slemmestadveien i rushtiden. Dette er en bekymring flere naboer bemerket i informasjonsmøte. Trafikknotat utarbeidet av Norconsult viser at det vil bli 18 ekstra biler i timen som skal kjøre til venstre fra Linlandveien og ut på Slemmestadveien. Området er allerede regulert til boligformål og økt trafikk i nabolaget er en av konsekvensene av dette. Økt kø ut på Slemmestadveien vil kunne oppfordre flere til å reise med kollektivt eller sykkel. Det er også mulig å kjøre til høyre på Slemmestadveien for å så ta til venstre inn mot skolen, så svinge inn på Slemmestadveien igjen. Kommunedirektøren mener at med lav parkeringsdekning og tilrettelegging for delebil har planforslaget tilfredsstillende tiltak for å redusere de negative konsekvensene for nabolaget.

Planen legger til rette for en nedskalert løsning på krysset Slemmestadveien/ Linlandveien i forhold til gjeldene regulering. Omfanget av dette krysset har vært omdiskutert tema i kommunen. Kommunedirektøren stiller seg bak overordnet fagmyndighet og deres anbefalinger for dette krysset. Det er kommet til enighet med Viken fylkeskommune om det utarbeides teknisk plan, som skal godkjennes av Viken, før sluttbehandling av planen.

Kommunedirektøren mener at bearbeiding som er gjort siden forrige behandling har økt kvaliteten på bebyggelsen og det er utarbeidet en juridisk bindende designmal som sikrer kvaliteten i prosjektet. Det er økt fokus på uteoppholdsarealene der spesielt lekeplassene er varierte og har god kvalitet.

Samlet sett mener kommunedirektøren at de positive konsekvensene av planforslaget som opparbeidelse av gang- og sykkelvei, utbedret kryssløsning og svært gode bokvaliteter overveier de negative konsekvensene som tap av natur og økt trafikk i nærområdet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planforslaget legges ut på høring og til offentlig ettersyn.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

Designmal  
Planbestemmelser datert 27.04.23  
Plankart Nivå 1, datert 21.04.23  
Plankart, datert 21.04.23  
Planbeskrivelse  
Naturmiljø-Rapport, datert 22.08.22  
Naturmiljø-Rapport, revidert 29.03.23  
Geoteknisk notat  
ROS-Analyse  
VA rammeplan  
Notat eierforhold  
Notat fra SKAPA  
Notat rekkefølgebestemmelse  
Illustrasjonsplan  
Akershus Fylkeskommune, merknad til oppstart

Statens Vegvesen, merknad til oppstart  
Hafslund Nett, merknad til oppstart  
NVE, merknad til oppstart  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, merknad til oppstart  
Viken fiber, merknad til oppstart  
Get, merknad til oppstart  
Uttalelse fra Turid I. K. Holm  
Uttalelse fra Wiseth  
Uttalelse fra Thore Andre Henriksen  
Uttalelse fra Fylkesmannen om kulturminne  
Viken fylkeskommune, merknad til planutvidelse  
NVE,merknad til planutvidelse  
Statsforvalter i Oslo og Viken, merknad til planutvidelse  
GUI Sportsklubb, merknad til planutvidelse, merknad til planutvidelse  
Jens Evensen, merknad til planutvidelse  
Grete og Sverre Wiseth, merknad til planutvidelse  
Kunngjøringsannonse-Budstikka oppstart  
Kunngjøringsannonse-Burdstikka planutvidelse  
Saksprotokoll PB, 18.01.2023  
Saksprotokoll FSK, 24.01.2023  
Notat kapasitetsberegning Linlandveien X Slemmestadveien  
Parkeringsskisse Arnestad  
Viken; informasjon om krysset 22.06.20  
Viken; tilbakemelding kryssløsning 08.07.20  
Viken; avklaring teknisk plan krysset 25.04.23  
Elvia, merknad planutvidelse  
Arealer til regulering  
Fugleperspektiv sett fra Vest  
Fugleperspektiv sett fra Syd-Øst  
Notat massehåndtering og gjenbruk



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/15345

**Saksbehandler**  
Lene Evensen Førde

**Behandlet av**  
1 Utvalg for plan og byggesak  
2 Formannskapet

<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
31.05.2023	58/23
20.06.2023	

### Detaljregulering for Linlandveien - 1.gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 31.05.2023 sak 58/23

#### Behandling

Utvalget befarte eiendommen 30.05.2023.

Saksbehandler Lene Evensen Førde innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Jensen (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til nytt punkt 2:

*Det forutsettes at veien oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart.*

Kommunedirektørens innstill ble vedtatt mot 4 (MDG, A) stemmer.  
Forslag om nytt punkt 2 ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

#### Innstilling

1. Asker kommune vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr 71/38, 71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 21.04.2023 og bestemmelser datert 27.04.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.
2. Det forutsettes at veien oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/15345

**Saksbehandler**  
Lene Evensen Førde

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	31.05.2023	58/23
2 Formannskapet	20.06.2023	128/23

### Detaljregulering for Linlandveien - 1.gangsbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 128/23

#### Behandling

Innstillingen i to punkter ble vedtatt, mot 2 stemmer (MDG).

#### Vedtak

1. Asker kommune vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr 71/38, 71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 21.04.2023 og bestemmelser datert 27.04.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.
2. Det forutsettes at veien oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/04725-1

**Saksbehandler**  
Kristin Nilsen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak  
Formannskapet

**Møtedato**  
14.06.2023  
20.06.2023

### **Forslag til detaljregulering for Engebråten, gbnr. 241/222 - 1.gangs behandling**

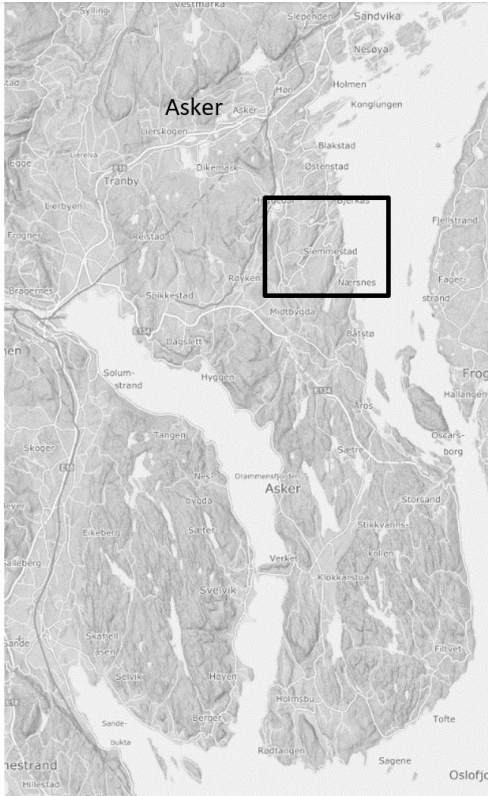
#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Kommunen vedtar forslag til detaljregulering for Engebråten gbnr. 241/222, som vist på plankart, datert 27.01.2023 jfr. Pbl § 12-10

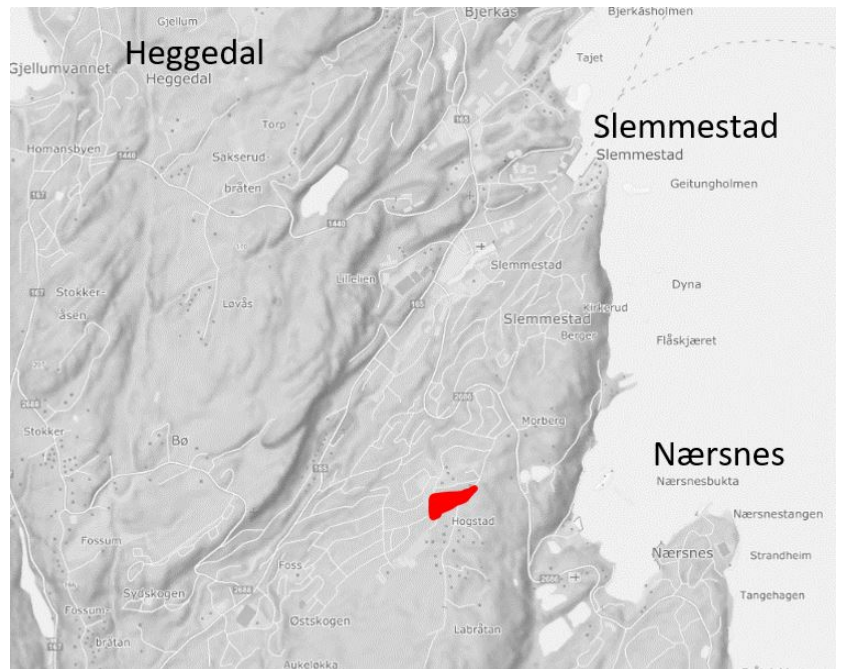
Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut for offentlig ettersyn, jf. Pbl § 12-11

2. Følgende forutsetninger skal ivaretas i det videre planarbeidet:
  - Før sluttbehandling skal det utarbeides en juridisk bindende designhåndbok som skal sikre arkitektonisk kvalitet. Håndboken skal være entydig og gi klare føringer, og inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, størrelser og kvalitet. Designhåndboken skal sikres i bestemmelsene og vedtas sammen med plane.
  - Alle kjørbare gangveier, stier og forbindelser til lek og fellesarealer sikres i bestemmelser med henvisning til bestemmelsesområde i plankart.
  - Det legges inn en buffersone på 5m mellom lekeareal og f\_BKL1 og boligformål for å ivareta formålenes interesser.
  - Det skal sikres variasjon i boligstørrelser og legges inn en bestemmelse som sikrer en andel mindre boligstørrelser i prosjektet.
  - Høydebestemmelser gitt i reguleringsplan for Engebråten på 6m gesims og 8m møne overholdes.
  - Bestemmelse om at alle boliger er universelt utformede og tilgjengelige slik vist i planbeskrivelse punkt 1.4.8 s.23.

- I tråd med naturmangfoldrapporten skal soner for revegetering av tapt vegetasjon og trær sikres i bestemmelser og plankart.



Illustrasjon geografisk kontekst Asker kommune



Illustrasjon kontekst nærområder

## 1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder 1.gangs behandling av privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Engebråten, fremmet av Arkitektkontoret Dark Arkitekter på vegne av Block Watne OBOS. Planområdet ligger på Engebråten, Morbergtoppen og legger til rette for 32 boliger i to etasjer innenfor delfelt B4. Boligene knyttes på Engebråtveien, som var ferdig bygd til Torvbråten skole i 2020.

Hensikten med planen er å skape et godt bomiljø, med varierte boligtyper, lekeplasser og god tilgang til eksisterende friluftsområder. Boligene det legges opp til skal være godt tilpasset barnefamilier.

Kommunedirektøren mener at bebyggelsen ikke er godt nok tilpasset omgivelsene og etterlyser høyere kvalitet i arkitektonisk utforming med mer variasjon i volumoppbygging og fasadeutforming. Fasaderekken mot nord virker dominerende sett opp mot plassering og omkringliggende bebyggelse. Kommunedirektøren anbefaler at fjernvirkningen dempes og at volumoppbyggingen mot syd spiller bedre



på lag med omgivelsene og at vegghøyden dempes for å redusere massivitetsvirkningen.

Det er ønske om en høyere kvalitet i utforming av boligene utover det planforslaget legger opp til, med mer variasjon i volumoppbygging og fasadeutforming. Før sluttbehandling foreslår kommunedirektøren at det utarbeides juridisk bindende designhåndbok som sikrer det arkitektoniske uttrykket og kvalitetene i planen.

Kommunedirektøren vurderer videre at planforslaget er et mulig viktig ledd for å kunne tilby et variert tilbud av boliger i kommunen. Engebråten og Bødalen er hovedsakelig preget av eneboliger og det er et lavere tilbud på boliger for mindre husholdninger. Det er ønskelig at det planlegges for mindre enheter enn det planforslaget legger opp til.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Planstatus og rammer**

#### *Regulering*

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Engebråten, stadfestet 29.04.2008. Planområdet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplanen krever detaljert bebyggelsesplan for utbygging av felt B4. Denne detaljregulering skal oppfylle kravet om detaljert bebyggelsesplan.

#### *Kommuneplan*

I gjeldende kommuneplan for Røyken er planområdet avsatt til boligbebyggelse. Hensynssone fareområde (H320\_2) inngår i planområdets nordlige del.

#### *Forslag til ny kommuneplan*

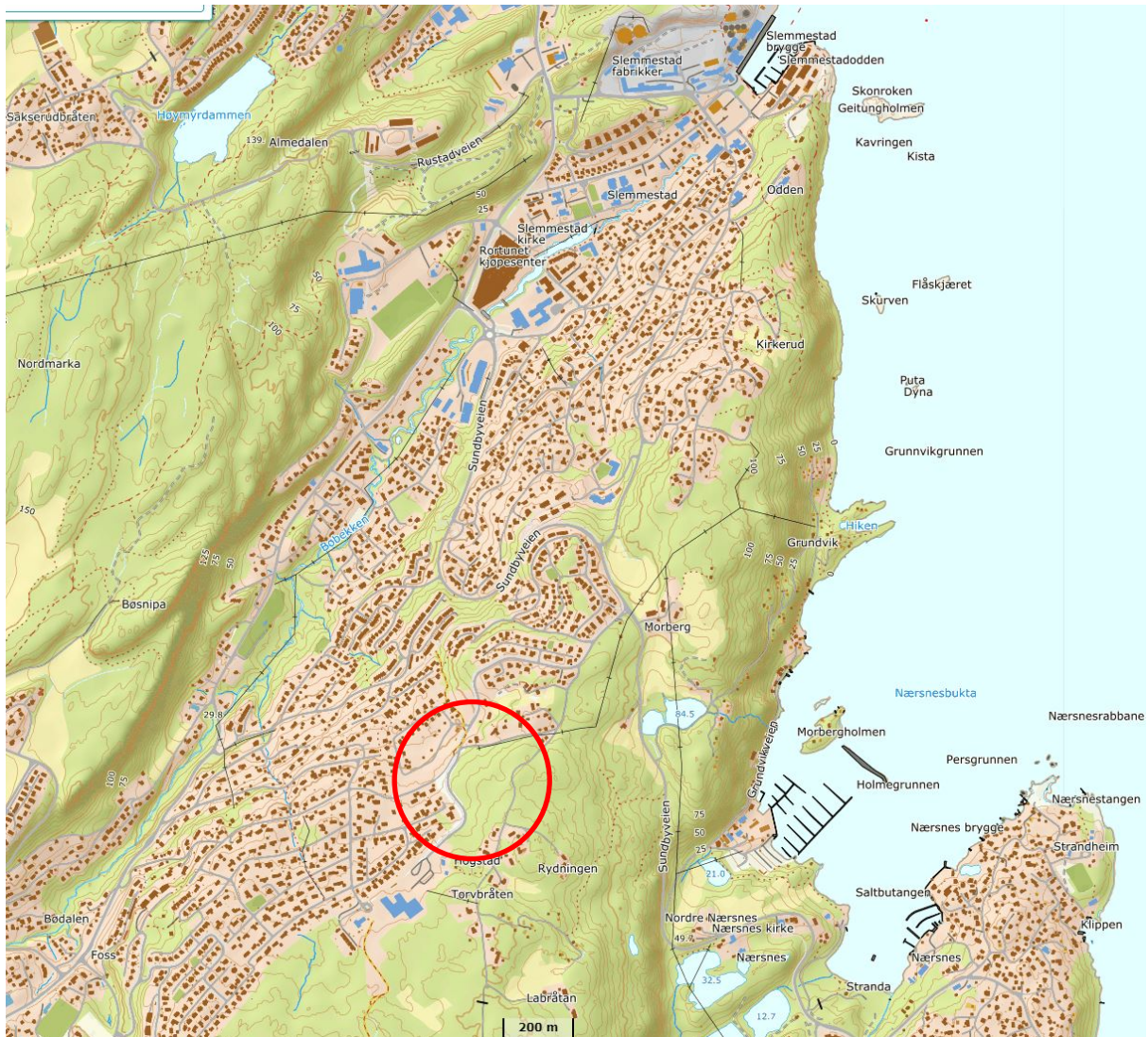
I forslag til ny kommuneplan har feltet fått betegnelsen BØ2 med foreslått Ca. 30 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse.

### **2.2 Beskrivelse av planområdet**

#### *Eierforhold*

Planområdet er på ca. 34 617m<sup>2</sup> og er eid av OBOS Block Watne As.

#### *Beliggenhet, naturforhold og bebyggelse og adkomst*



Oversikt over Engebråten, syd for Slemmestad.

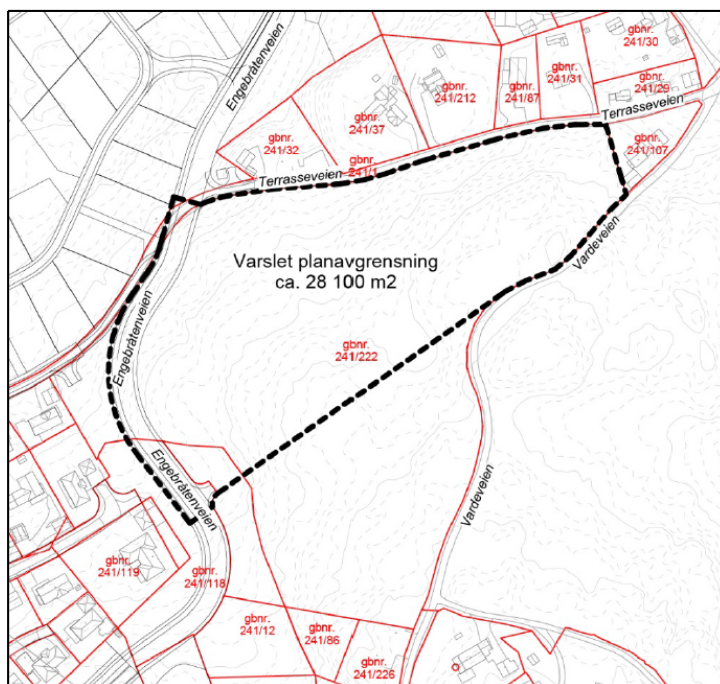
Området ligger på en åsrygg med bratt skråning hellende mot nordvest og avgrenset med skog/friluftsområde mot syd. Planområdet ligger ca.2 km unna Slemmestad sentrum, ca. 350 m fra Torvbråten skole og Torvbråten barnehage, og ca 3km til Slemmestad ungdomsskole.

Tomten har utsyn mot øvrig bebyggelse mot nord. Beliggenheten gjør planområdet er eksponert fra nord og delvis omkranset av skog mot syd.

Det ble gjennomført en vurdering av områdestabilitet og andre geotekniske forhold av IGeo AS. Rapporten er datert 21.02.2019. IGeo anbefaler å utføre boreundersøkelser med påfølgende geoteknisk analyse i områder der dataene indikerer fordypninger for å identifisere type avsetninger, dette gjelder særlig i den nordøstlige delen av prosjektområdet.

Naturmangfoldregistering er utført av BioFokus og 12.05.2021. I rapporten kommer det frem at planområdet bestod av lågurtskog før den ble snauhugget for noen år siden. Dominerende treslag før hogst var gran og furu med innslag av rogn, bjørk og selje. På tross av flatehogst er likevel eksisterende bunnsjiktvegetasjon bevart. Vegetasjonen består av arter som blåveis, markjordbær, hvitveis og liljekonvall. Naturmangfoldrapporten anbefaler å restaurere framtidige grøntarealer til natur heller enn å lage park og plen og at noe grøntareal bør få gro til med trær og skog.

*«Den rike vegetasjonen innebærer også at potensiale for anlegning av slåtteeing er og anbefales gjort på deler av framtidig grøntareal. Dette vil mulig kunne danne grunnlaget for et mangfold av blomsterplanter som igjen kan gi fordel til pollinerende insekter.»*



Planavgrensning

## 2.3 Beskrivelse av planforslaget

### *Boligdel*

Hensikten er å etablere 32 boenheter i to etasjer. 8 i tomannsboliger og 24 rekkehus. Tomannsboligene oppføres i størrelse på 140m<sup>2</sup>-170m<sup>2</sup>. Rekkehusene oppføres i størrelse på 100m<sup>2</sup>-130m<sup>2</sup> BRA. Planforslaget legger opp til å skape et godt bomiljø med varierte boligtyper, lekeplasser og god tilgang til eksisterende friluftsområder. Rekkehusene og tomannsboligene er lagt langs med kotene inn i det skrående terrenget. Det er lagt opp til at det fallende landskapet utnyttes til lek og felles oppholdsområder.



Adkomst er fra Engebråtveien og deler planområdet på langs med parkering sentralt mot syd. Ovenfor parkeringen er det anlagt et fellesområde som utnytter både et flatt og skrående parti.

ILLUSTRASJONSUNDERLAG



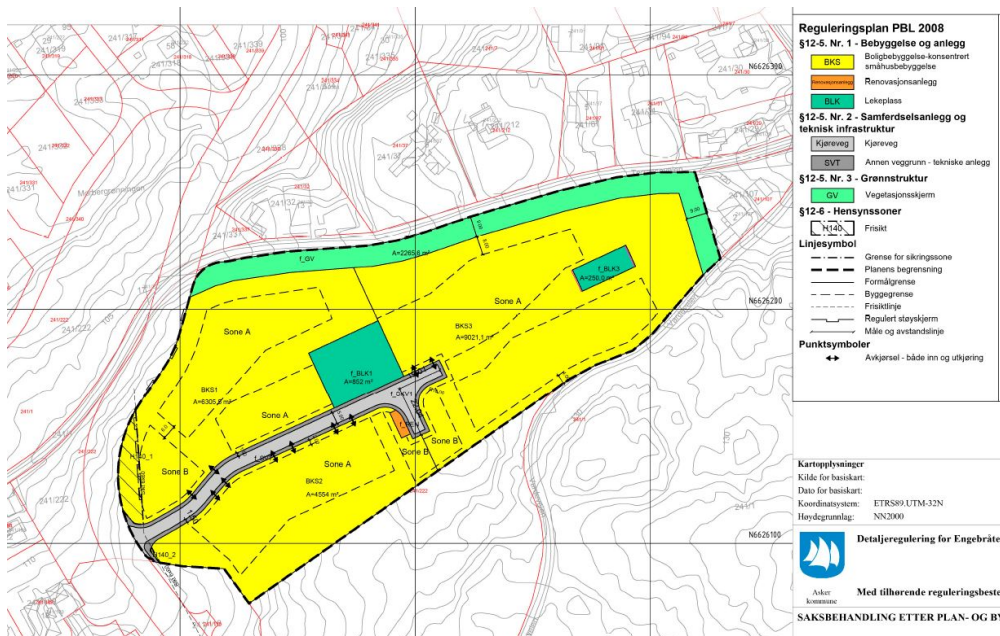
ILLUSTRASJONSPLAN

Tegnforklaring

- Høylinje
- Røstlinje
- - - Privat eiendomsdel grense
- Terreng (1:50)
- Inngang
- Høylinje/assymmetri
- Rør høyde (100 cm)
- Pukkdekket stie
- Kjørebane
- Trapp
- Rampe
- Rensingsanlegg
- Skilling
- Vaskutak
- Kjøkkent belegg
- Betong
- Annet gressbelegning
- Parkering under tak
- Natur
- Grønt/EK
- Natur sk
- Naturvegvesen
- Gress
- Hekk
- Lane bukt
- Vårerme
- Hagestue
- "Slubb" overligg
- Infrapansgratt
- Vegetasjon som blir vann
- Sandstein tre
- Bark med bord
- Lekestøttemøbler
- Pergola
- Store solstare trær
- Trær i berede
- Frystær



Illustrasjonsplan, datert 27.01.2023



Plankart, datert 16.12.2022

Bebyggelsen er planlagt i to etasjer. Rekkehusene med pulttak mot nord. Alle boliger har utsikt mot nord og solrike utearealer mot sør-sørvest. Rekkehusene benytter seg av sentralt plassert parkeringsarealer syd og sydøst i planen. Illustrasjonsplanen viser kjørbær gangvei til rekkehusene. Parkeringen løses i to overbygde fellesanlegg. Tomannsboligene har parkering på egen grunn. Alle boenheter får krav om min. 3 sykkelplasser, disse løses utenfor eget inngangsparti, i bod eller carport.

Planforslaget legger opp til redusert parkeringsdekning, med maksimalt 1,3 plass per bolig. Da området ligger i gangavstand til prioriterte kollektivholdeplasser og i gang- og sykkelavstand til dagligdagse gjøremål, som Torvbråten skole- og barnehage, settes parkeringskravet til 1,3 pr. boenhet. Dette gir et parkeringskrav på  $1,3 \times 32 = 41$  parkeringsplasser. Av disse settes 1 som parkeringsplass pr. boenhet og 0,3 som gjesteparkering. 10% av gjensteparkeringsplassene skal være HC plasser. Det er avsatt 2 HC plasser i parkeringsplanen. Alle boenheter får krav om min. 3 sykkelplasser. Disse løses utenfor eget inngangsparti, i bod eller carport.

Alle p-plasser for bil forutsettes tilrettelagt for el-billading.

### *Adkomst og veianlegg*

Med henvisning til illustrasjonsplanen tilrettelegges det for interne gangveier igjennom feltet.

Det er avsatt 25m<sup>2</sup> pr. boenhet til felles (nærlek) lekeplasser, hvilket utgjør et areal på ca. 850m<sup>2</sup> felles lekeareal. 32 boenheter krever ca. 1870m<sup>2</sup> felles MUA og 850m<sup>2</sup> lekeareal.

Det er avsatt to felles lekeplasser i planforslaget. En stor lekeplass (850m<sup>2</sup>) sentralt i området som skal være felles for alle. Lekeplassen opparbeides med sittegrupper, lekeapparater og en all-aktivitetsflate hvor man kan legge til rette for andre aktiviteter. Deler av området er i skrående terreng som benyttes til klatring og aking. En mindre felles lekeplass etableres i vest på ca. 250m<sup>2</sup> som foreslås utformet som naturlekeplass.

### *Analyser og utredninger*

Som tidligere omtalt ligger rapport om geotekniske forhold vedlagt og rapport om naturmangfold. ROS analyse er utarbeidet og det er oversendt en utredning rundt VA og overvann.

For en utfyllende beskrivelse av planforslaget vises det til forslagstillers planbeskrivelse med vedlegg.

## **2.4 Innspill til varsel om planoppstart**

Oppstart av planarbeidet ble varslet/ kunngjort i februar 2021.

Ved varsel om oppstart i 2021 ble det mottatt 14 uttalelser. Av disse kan det nevnes at Viken fylkeskommune presiserte at barn og unge bør ivaretas og få reell mulighet til medvirkning tidlig i planprosessen. Fylkeskommunen anbefalte også at nevnte også barn og unges interesser bør prioriteres i planprosessen og at det etableres trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt. Tilgjengeligheten for gående og syklende bør ivaretas gjennom hele bygge og anleggsfasen med særlig fokus på trygg skolevei.

Velforeninger, naboer og andre berørte kommenterer ved planoppstart at det er negativt at antallet boenheter øker da dette blant annet vil medføre økt trafikkbelastning på Sundbyveien og den allerede uoversiktlige avkjøringen i krysset Sundbyveien – Grevlingveien. Økt antall boliger var gjenstand for grundig politisk vurdering og behandling i tidligere Røyken kommune. De var også opptatt av at utbyggingen vil medføre økt støy langs Grevlingveien. Naboer nevner også at en endring av 1 og 2 mannsboliger til kjedede eneboliger og rekkehus bryter med omkringliggende bebyggelse og områdets karakter.

Alle merknader og innspill ligger vedlagt saken

### **2.5 Tidligere behandling**

Detaljreguleringen er ikke tidligere politisk behandlet.

### **3. Sakens relevans for de tre bærekrafts dimensjonene**

Planforslaget åpner for en fortetting på Engebråten på en eiendom som i dag er klargjort for utbygging og følger som en del av Engebråten reguleringsplan. Forslaget utløser ikke behov for å rive eksisterende bebyggelse, men er med på å fortette et allerede eksisterende boligområde med tilrettelagt infrastruktur.

Planforslaget tilrettelegger for en konsentrert bebyggelse i et etablert boligområde med kort avstand til bussholdeplass (i Sundbyveien og Langs Slemmestadveien), skole, barnehage, idrettshall og skiarena, turområder mv. Det er videre vurdert konsekvenser knyttet til miljø mv i kapittel 4.

#### **Sosial bærekraft**

Planforslaget bør bygge opp under kommunens boligpolitiske strategi om å tilrettelegge for et boligtilbud for flere små husholdninger.

Stadig flere eneboliger består av kun en til to personer og dagens boligsammensetning svarer ikke med denne utviklingen. For å sikre en god balanse må det bygges mindre boliger. Mindre boliger vil gi området flere boliger i det lavere prissjiktet. En del av askers utfordringsbilde er at det er vanskelig for førstegangskjøpere og folk med lavere inntekter å etablere seg i kommunen grunnet

høye boligpriser. Askers lave sykepleierindeks er en god indikator på dette. Et av flere delmål i kommuneplanens samfunnsdel er at alle innbyggere skal ha tilgang til tilfredsstillende boliger til en overkommelig pris. Med en variert boligsammensetning med tilgang til mindre og dermed rimeligere boliger vil en kunne bidra til å få unge voksne til å etablere seg i kommunen. I et folkehelseperspektiv er også trygghet, stabilitet, og stedstilhørighet for barn og unge et viktig moment. Med en variert boligsammensetning med tilgang til mindre boliger vil eksempelvis en enslig forsørger med gjennomsnittlig inntekt ha mulighet til å kunne kjøpe bolig i samme boligområde ved behov. Her spiller hensynet til barn og unge en viktig rolle hvor blant annet muligheten til å kunne fortsette på samme skole eller i samme barnehage ved flytting av bosted.

Refererer til forslag til reguleringsbestemmelser punkt 1. Planens hensikt. Hensikten er å tilrettelegge for 32 boenheter med konsentrert småhusbebyggelse med variert boligsammensetning. Kommunedirektøren vurderer at boligsammensetningen bør tydeliggjøres. Forslagsstiller har lagt frem to boligstørrelser på rekkehus ca. 100 - 140m<sup>2</sup>. Kommunedirektøren mener det bør tilrettelegges for en andel mindre boenheter for å balansere boligtilbudet.

I tråd med kommunens boligpolitikk og strategier for et aldersvennlig samfunn skal kommunen legge til rette for at innbyggerne kan leve aktive liv og bo i eget hjem så lenge som mulig. Det bør legges inn krav til andel universelt utformede boliger i bestemmelsene. Viser til planbeskrivelsen s.26. *I utforming av området er det lagt til grunn at alle boliger har universell tilgjengelighet fra bolig til uteoppholdsarealer, parkeringsområder mm.*

#### **4. Kommunedirektørens vurdering**

##### **Generelt**

Prosjektet avviker fra gjeldende reguleringsplan for Engebråten, for antall boliger som var forutsatt til totalt 100. I resterende felt B4 var antall boliger forutsatt til 19 eneboliger. Samtidig tok boligbyggeprogrammet utgangspunkt i ca. 30 boliger i konsentrert bebyggelse. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan og forslag til ny kommuneplan hvor feltet er foreslått utbygget med ca. 30 boenheter i kommuneplanens boligbyggeprogram.

Merknadene i saken går hovedsakelig på økning av antall boenheter og boligtypologi. Samtlige er negative til økningen. Forslagsstiller har svart ut at 13 enheter er en beskjedne økning. Forslagsstillers svar til merknader om økte boliger begrunnes av forslagstiller med valg av boligtypologi.

Planområdet ligger i grensen mot prioritert vekstområde med gangavstand til bussforbindelser og ti minutters sykkelavstand til Slemmestad sentrum. En utvikling av feltet vil tilrettelegge for boliger med et redusert transportbehov grunnet kollektivnærhet og gangavstand til skole og barnehage.

Kommunedirektøren vurderer allikevel at planforslaget bør legge opp til et boligtilbud med mer varierende boligstørrelser for å møte boligbehovet i kommunen og følge opp kommuneplanens samfunnsdel om tilgjengelige rimelige boliger for folk i alle livsfaser.

Planen legger opp til gode utearealer med godt innhold av møteplasser og fellesområder for rekreasjon, lek og sosialt samvær. Det legges opp til 150m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal og 55m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per. boenhet, i tråd med bestemmelsene i utkast til ny kommuneplan. Totalt utgjør det 1870 m<sup>2</sup> felles MUA og 850m<sup>2</sup> lekeareal. Felles uteoppholdsarealer er fokusert ved nærlekeplasser og i turområder.

Kommunedirektøren ser at uteområder er vist i illustrasjonsplanen, men innhold og kvaliteter ønskes sikret bedre i planforslaget bla. illustrert i bilder og perspektiver og en helhetlig i designhåndbok med henvisning til bestemmelsesområde i plankart. Slik håndbok må ha entydige og konkrete føringer som kan følges opp i byggesak.

### **Bebyggelsesstruktur og volumoppbygging og kontekst**

Kommunedirektøren mener at plasseringen av boligene i terrenget er tilfredsstillende, men at bebyggelsen ikke er godt nok tilpasset omgivelsene og etterlyser høyere kvalitet i arkitektonisk utforming med mer variasjon i volumoppbygging og fasadeutforming. Fasaderekken mot nord virker dominerende grunnet høy gesims og lite variasjon i volumutforming. Tomten ligger svært eksponert topografisk. Det at tomten i tillegg er flatehugget bidrar til å forsterke fjernvirkningen. Kommunedirektøren anbefaler at fjernvirkningen dempes og at volumoppbyggingen mot syd spiller bedre på lag med omgivelsene med en neddempet vegghøyde for å redusere fjernvirkningen.

Kommunedirektøren mener med dette at planforslaget bør bearbeides med høyere arkitektonisk kvalitet, og at dette skal gjennomføres og innarbeides før sluttbehandling.

### **Trafikk**

I forbindelse med regulering av Torvbråten skole ble det lagt opp til etablering av ny hovedadkomst til skolen fra Sundbyveien over Engebråten og Engebråtenveien. Engebråtenveien står ferdig. I gjeldende reguleringsplan for Engebråten skal det etter §10.6 avklares om det skal åpnes for gjennomkjøring mellom Engebråten og



Østskogen. Saken ble behandlet i formannskapet 15.09.2020 og det ble vedtatt at Terrasseveien åpnes for gjennomkjøring i begge retninger. *Regulering, prosjektering og utførelse av kryss Terrasseveien og Engebråten utføres som allerede bygget iløpet av høsten 2020. Parallelt med det pågående reguleringsarbeidet til Block Watne for delfelt B4 av reguleringsplan for Engebråten, skal det resterende av Terrasseveien fra krysset Engebråtenveien og Terrasseveien til krysset Østskogveien og Terrasseveien reguleres i tråd med vedtakspunkt 1 – «Det anlegges fortau og kjørebredde settes til 5 meter.» Dette slik at Terrasseveien blir regulert i en helhetlig løsning. Kostnader til dette innarbeides i HP 2021, med ferdigstilling senest Q3 2022.*

Det legges opp til bilfrie tun med store sammenhengende leke og uteoppholdsarealer innenfor planområdet, med interne gangforbindelser mv. Alle kjørbare gangveier, stier og forbindelser til lek og fellesarealer ønskes sikret i planmaterialet før sluttbehandling. Dette bør gjøres i bestemmelser med henvisning til område i plankart. Bestemmelsene bør også sikre at disse er åpne for allmenn ferdsel for gående og syklende.

### **Skolevei**

Det er 300m til Torvbråten skole. Skoleveien vurderes å være trygg. Skolekapasiteten er god.

### **Naturmangfold**

Vurdering av miljømessige konsekvenser for planen.

I tråd med BioFokus vurdering av naturmangfold bes det om en plan som restaurerer og revegeterer tapt vegetasjon og trær etter flatehogst. Som tidligere tilbakemelding bes det om en overordnet beplantningsplan hvor nye trær og type vises plassert. Beplantning som kreves reetablert etter hogst er arter som tilhører det stedegne i lågurtskog; furu, rogn bjørk og selje.

Naturmangfoldrapporten anbefaler å restaurere framtidige grøntarealer til natur heller enn å lage park og plen og at noe grøntareal bør få gro til med trær og skog. De områder som reetableres bør holdes frie for byggetiltak. Kommunedirektøren mener dette ikke er godt nok ivaretatt i planen og bør bearbeides i plankart og bestemmelser før videre behandling.

### **Barn og unge**

Kommunedirektørens vurdering av forslagsstillers ivaretagelse av barn og unge. Barn og unge har ikke blitt involvert i planprosessen. Noen elementer er viktig å sikre for å ivareta barn og unges interesser i planforslaget. Trygg skolevei er etablert langs

Engbråtenveien til Torvbråten skole. Boligfeltet har kort vei til idrettsbane og skogsområder med ski og turløyper.

I illustrasjonsplanen og planbeskrivelsen vises bilfrie tun med sammenhengende leke og uteoppholdsarealer innenfor planområdet og gode tilknytninger til leke og uteoppholdsarealer utenfor planområdet.

### **Konklusjon og anbefaling**

Planområdet er ikke lokalisert i kommuneplanens prioriterte vekstområde, men ligger i et etablert boligområde med gangavstand til skole, barnehage og buss mot Slemmestad via Sundbyveien i tillegg til hyppige avganger med buss i Slemmestadveien som ligger et stykke unna. Planforslaget ligger i umiddelbar nærhet til marka, turstier og skiløyper. Planforslaget har gode intensjoner og legger til rette for sammenhengende uteområder i både illustrasjonsplan og planbeskrivelse, men som bør sikres i et forbedret illustrasjonsunderlag.

Kommunedirektøren mener at bebyggelsen bør bearbeides for å harmonere bedre med området, og at forslaget ikke sikrer i tilstrekkelig grad god arkitektonisk utforming. Kommunedirektøren mener det må følges bedre opp før sluttbehandling. Dette omfatter mer vekt på kvalitet og variasjon i volumoppbygging og fasadeutforming. Kommunedirektøren foreslår at det utarbeides en juridisk bindende designhåndbok som skal vise kvaliteter, materialvalg, og arkitektonisk uttrykk. Den bør inneholde illustrasjoner og perspektiver av bebyggelsens nær og fjernvirkning, privat og felles områder med en bebyggelse som er tilpasset nærmiljøet.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er tilstrekkelig til at planen kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

Engebråten naturmangfold 12 mai 2021  
Engebråten områdestabilitet  
Grunnundersøelse  
Illustrasjoner 27 feb 2023  
Mobilitetskart

Overvannsplan Engebråten 8 apr 2022  
Planbeskrivelse 27 feb 2023  
Reguleringsplankart  
Ros analyse 25 jan 2023  
Støyrapport Engebråten  
Trafikkvurdering Engebråten  
VA plan  
Varslingsbrev og annonse  
Vedlegg til Støyanalyse  
Vedlegg til trafikkvurdering\_ plan og profil  
Reguleringsbestemmelser  
Forhåndsuttalelser samlet



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/04725

**Saksbehandler**  
Kristin Nilsen

**Behandlet av**

1 Utvalg for plan og byggesak  
2 Formannskapet

**Møtedato**

14.06.2023  
20.06.2023

**Saksnr.**

69/23  
129/23

### Reguleringsplan, detaljregulering for Engebråten, gbnr 241/222 - 1.gangs behandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 69/23

#### Behandling

Utvalget befarte eiendommen 12.06.2023.

Saksbehandler Kristin Nilsen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Wear (H) fremmet følgende fellesforslag:

*Saken sendes tilbake, og følgende oppdateres før ny 1 gangs behandling:*

- *Kulepunkter under kommunedirektørens vedtakspunkt 2 innarbeides i plankart og bestemmelser.*
- *Tillegg for kulepunkt 5: Høydebestemmelser endres til likt gjeldende kommuneplan.*
- *Adkomst må vurderes i forhold til trafiksikkerhet.*
- *Nytt kulepunkt: minst mulig terrenginngrep tilstrebes*
- *Nytt kulepunkt: trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende skal sikres bedre og kreves ferdigstilt før utbyggingen er ferdig*

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

#### Innstilling

1. Saken sendes tilbake, og følgende oppdateres før ny 1 gangs behandling:

- Kulepunkter under kommunedirektørens vedtakspunkt 2 innarbeides i plankart og bestemmelser.
- Tillegg for kulepunkt 5: Høydebestemmelser endres til likt gjeldende kommuneplan.
- Adkomst må vurderes i forhold til trafiksikkerhet.
- Nytt kulepunkt: minst mulig terrenginngrep tilstrebes
- Nytt kulepunkt: trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende skal sikres bedre og kreves ferdigstilt før utbyggingen er ferdig.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/04725

**Saksbehandler**  
Kristin Nilsen

**Behandlet av**

- 1 Utvalg for plan og byggesak
- 2 Formannskapet

**Møtedato**

- 14.06.2023
- 20.06.2023

**Saksnr.**

- 69/23
- 129/23

### **Reguleringsplan, detaljregulering for Engebråten, gbnr 241/222 - 1.gangs behandling**

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 129/23

#### **Behandling**

Ordfører foreslo å trekke saken, og fikk formannskapet tilslutning til dette.

#### **Vedtak**

Saken trekkes.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
22/04513-16

**Saksbehandler**  
Hilde Nygaard

**Behandles av**  
Formannskapet

**Møtedato**  
20.06.2023

### Mulighetsstudie Kulturhuset Hovtun

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune kjøper ikke Hovtun, med bakgrunn i kommunens økonomiske situasjon.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Saken oppsummerer 2 rapporter utarbeidet som svar på Mulighetsstudie for Kulturhuset Hovtun. Videre er det også innhentet verdi- og tilstandsvurdering for eiendommen.

Kommunedirektøren mener at i dagens anstrengte økonomiske situasjon bør kommunen ikke ta på seg nye varige økonomiske forpliktelser utover de prosessene som allerede er politisk vedtatt.

Dette er ikke et formålsbygg som er nødvendig for å sikre kommunens lovpålagte velferdstjenester og bygget vil kunne belaste kommunens drifts- og vedlikeholdsbudsjett i årene som kommer. Det er også en betydelig usikkert og risiko ved å eie en slik eldre bygningsmasse.

Virksomheten drives med et betydelig underskudd og det er ikke realistisk eller vurdert at det ligger et potensial for å kunne endre dette.

Et privat eierskap og initiativ kan fortsatt være mulig med et nytt konsept som vil kunne bidra til flere, nye leietakere hvor frivillige, aktiviteter og en offensiv strategi knyttet til utvikling av en kultur næringsklynge.

Kommunedirektøren mener at et fortsatt privat eierskap er et alternativ og at kommunen istedenfor å eie bygningen, kan bidra positivt til kultur- og frivillige aktiviteter, gjennom kommunens ulike økonomiske tilskuddsordninger, innenfor medborgerskap

Tjenesteområdet Medborgerskap og Samfunnstjenester må bidra med vesentlige innsparinger de neste 2 årene noe som vil berøre tiltak og tjenester. Hvis kommunen går inn som eier i Hovtun må tjenesteområdene finansiere driften ved omprioriteringer innenfor egne rammer, dette vil da gå utover flere eksisterende tiltak og tjenester som har behov for kommunal finansiering.

Kommunedirektøren anbefaler at Asker kommune ikke erverver Kulturhuset Hovtun med bakgrunn i den krevende økonomiske situasjon og hvor det er behov for å nedskalere driften i kommunen.

Kommunen har i tillegg prioritert og investert betydelige ressurser i å drifte, bemanne og bistå til å etablere gode, lokale og inkluderende møteplasser for kommunens innbyggere, organisasjoner eller for å ha arrangementer og aktivitet. Dette gjøres gjennom 8 innbyggertorg og 9 nærmiljøsentere som mottar kommunalt eller statlig tilskudd. På denne måten er kommunen godt synlig, til stede lokalt i tettstedsstrukturen og er nær der innbyggerne bor, med sine tjenester, kulturtilbud, tilstedeværelse, tilrettelegging, aktivitet og samskaping med mer.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

Kulturhuset Hovtun var tidligere et kommunehus som nå er i privat eie. Hovtun fungerer i dag som et lokalt kulturhus, og er en møteplass for et bredt spekter av mennesker. Foreningen Kulturhuset Hovtun ble stiftet 11.05.2016 som et ledd i utviklingen av et bredt kulturtilbud på Klokkarstua. Dagens eiere, Kulturhuset Hovtun AS, skal nå selge huset.

Asker kommune ga i 2022 tilskudd til Foreningen Kulturhuset Hovtun til en mulighetsstudie for å finne en løsning som gjør at huset kan fortsette å være en lokal møteplass og et kulturhus for nordvestre Hurum.

Foreningen Kulturhuset Hovtun hyret inn INSAM for å utarbeide mulighetsstudie. Insam leverte en revidert versjon 29.11.22, som ligger ved som vedlegg til saken; «Rapport Hovtun revidert 02». Administrasjonen ba om ytterligere informasjon, noe som resulterte i vedlegget «Kulturhuset Hovtun 2.0», utarbeidet av en gruppe ildsjeler knyttet til huset.

### **Mulighetsstudien skulle belyse:**

- Hva er det behov for på Klokkarstua?



- Hvem vil kunne fylle Kulturhuset Hovtun med liv og aktivitet?
- Hvordan bør Kulturhuset Hovtun organiseres?
- Hvem vil være brukerne av tilbudet som utvikles?
- Hva er publikumsgrunnlaget for virksomheten?
- Hvordan kan Kulturhuset Hovtun være en ressurs for hele lokalsamfunnet på Klokkarstua?
- Hvordan kan Hovtun bidra til det gode liv og et sosialt bærekraftig lokalsamfunn?
- Hvordan kan utviklingen av Kulturhuset Hovtun skape en arena for deltakelse og aktive medborgere?
- Hva vil være beste driftsprofil og hvem skal eie bygget?
- Hvordan kan man bygge opp en drifts- og eierskapsmodell som er bærekraftige og vil sikre driften og den typen aktivitet man ønsker på stedet uten fullfinansiering fra kommunens side?

**Mulighetsstudiet fra InSam AS** anbefaler at Asker kommune kjøper eiendommen for å sikre at Hovtun fortsatt kan være et åpent samlingssted for innbyggerne på Klokkarstua. Dette også for å beholde stedet som mulig nærsenter for Klokkarstua. InSam mener at konseptet nærmiljøhus kan gi en god profil for videre drift, men peker på at det er behov for en sterkere organisering av huset og aktivitetene. Det anbefales en profesjonalisert ledelse med tanke på videre utvikling og samskappingsprosesser.

**Rapporten fra Innbyggerinitiativet** peker på at det er et stort mulighetsrom i de ulike aktørenes drømmer for fremtidig drift av Kulturhuset Hovtun. De ønsker at kommunen skal gå inn som eier, og at det ansettes en leder for huset. De ser for seg at huset kan få en tydeligere profil som kan bidra til fornyet aktivitet på Hovtun og gi frivilligheten i og rundt huset en ny giv med tettere samarbeid og felles retning.

#### **Vurdering av fremtidig organisering av drift**

InSAM har vurdert ulike driftsmodeller i sin rapport. De konkluderer at drift gjennom etablering av et ideelt AS vil kunne fungere som en god løsning. InSAM viser til at både Foreningen Kulturhuset Hovtun og Klokkarstua Nærmiljøsentral vil kunne være kandidater som driftsansvarlige forutsatt en riktig organisasjonsutvikling.

#### **Kommunal ervervelse av Hovtun:**

Kulturhuset Hovtun fyller en rolle som møteplass og kulturarena i den nordvestre delen av Hurum. Kulturmiljøet Hov/Klokkarstua, der Hovtun ligger, har 1000 års historie som møteplass for lokalsamfunnet, og ligger i et vernet kulturmiljø med verneverdi. Hovtun er vernet med høy verdi i liste over vernede bygninger vedtatt i tråd med plan- og bygningsloven av Hurum kommune 9.4.2019.

Temaplan medborgerskap og Temaplan kultur har vedtatte strategier som sier at det skal satses på møteplasser i hele kommunen, og at kultur skal være en bærebjelke i lokal stedsutvikling. Både mulighetsstudien og Innbyggerrapporten peker på flere muligheter, bla. t evt. at kommunen eier Hovtun

Imidlertid er kommunen i en økonomisk situasjon som krever omstilling og nedskalering på tjenestenivå. De fleste investeringsprosjekter er i utgangspunktet utsatt til 2027. Kommunens driftsbudsjett skal også nedskaleres. Det må derfor vurderes nøye om kommunen er i posisjon til å ta på seg nye driftsoppgaver.

### **På bakgrunn av dette vurderes følgende alternativer som mulige:**

1. Asker kommune velger å ikke kjøpe eiendommen.  
Den vil da sannsynligvis bli solgt på det åpne markedet og muligheten for videreføring av Hovtun som møteplass for lokalsamfunnet blir redusert.
2. Asker kommune kjøper eiendommen og tar den inn i driftsorganisasjonen, med egne ansatte til stede for å ivareta driften.  
Det vurderes at dette alternativet vil styrke båndet til kommunens administrasjon, men har innebygget risiko for at frivilligheten som allerede er og kan mobiliseres rundt Hovtun kan forvitte.
3. Asker kommune kjøper eiendommen og overlater drift til enten et ideelt AS eller annen driftsorganisasjon tilknyttet Hovtun. Driver må inngå leieavtale med Asker kommune, men vil stå ganske fritt til å videreutvikle aktiviteten slik lokalsamfunnet ønsker.  
Vurderes som det sikreste alternativet for å videreføre aktiviteten og initiativene som allerede er skapt på Hovtun. Medfører at det må finnes løsning for drift, og at det avsettes rammer som muliggjør drift for en ny driver.

### **Økonomi**

Dersom Asker kommune kjøper/erhverver eiendommen må kommunen avsette varige midler til drift og vedlikehold.

#### Drift:

Angående driften vil det etter vurdering av organisasjonsform være nødvendig med et fast tilskudd til aktør for å kunne leie huset samt tilskudd til å skape aktivitet. Eiendom har vurdert de årlige eierkostnadene for den totale driften av bygningsmassen og eiendommen til Hovtun slik:

- FDVU 1100 m<sup>2</sup> x 900 = 990.000,- kr
- Energi 1100 m<sup>2</sup> x 200 = 220.000,- kr
- VAR 1100 m<sup>2</sup> x 76 = 83.600,- kr
- Renhold 1100 m<sup>2</sup> x 200 = 220.000,- kr
- Total eierkostnad per år = 1.513.600,- kr

Kulturliv har vurdert at kommunen ved et eventuelt kjøp bør stille med tilskudd til profesjonell drift i 50% stilling kr. 400.000,- og kr. 400.000,- til drifts- og aktivitetsstøtte for ny driver.

Totale driftskostnader (eierkostnad og tilskudd) utgjør kr. 2,3 millioner kroner. Inntekspotensialet for utleie er maksimalt rundt kr. 700.000,-, mens dagens leietakere har kontrakter som gir kr. 400.000,- i inntekter. Dagens leietakere påpeker at de gjerne blir med videre om leien senkes noe.

På den bakgrunn vurderes at det blir behov for årlig driftstilskudd fra kommunen på kr. 1,9 millioner dersom kommunen kjøper eiendommen.

I tillegg må det settes av straksmidler til oppgradering av bygningen (drift-engangstiltak) til utbedring av forskriftsmessige vedlikehold. Ved et eventuelt kjøp må dette avsettes fra disposisjonsfond ved 2. tertial, og i HP 2024-2036.

#### Investering:

Det er utført en tilstandsvurdering og verdivurdering av Hovtun, arbeidet er utført av Veridian analyse på oppdrag av Asker kommune. Oppsummert viser vurderingen at det er behov for:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| - Strakstiltak inkl. mva.                                 | = kr. 3.312 mill.        |
| Driftskostnad (+0,280 mill + 10%)                         | = <u>kr. 3.951 mill.</u> |
| - Investering + driftskostn. inkl. mva. (1-5 års periode) | = <u>kr. 2.239 mill.</u> |

Ved et eventuelt kjøp må disse midlene sikres fra disposisjonsfond i hhv 2 tertial og i HP 2024-2036.

#### **Verdivurdering ved eventuelt kjøp:**

Veridian analyse har konkludert slik i sin verdivurdering:

Verdi eksisterende bebyggelse (kontantstrøm)	3,6 millioner.
<u>Nåverdi utviklingspotensiale</u>	<u>4,7 millioner</u>
<u>Sum eiendomsverdi</u>	<u>8,3 millioner</u>

Kulturhuset Hovtun AS regnskap for 2022, viser et underskudd på 6,9 millioner.

Dersom kommunen skal vurdere å kjøpe eiendommen må det vurderes hva kommunen mener er riktig pris, både med tanke på formålet med et eventuelt kommunalt eierskap, verdien på eiendommen, men også med tanke på de store investerings- og driftsforpliktelser kommunen i så fall påtar seg.

Et eventuelt kjøp med full utløsning av eiendomsverdien forutsetter at eiendommen utvikles til bolig/næring, noe som ikke er kommunens intensjon ved et eventuelt

oppkjøp. Kommunens intensjon ved evt. oppkjøp er å bevare eiendommen for lokalsamfunnet på Klokkarstua, som et samlingssted med lange tradisjoner.

Det kan vurderes at kommunen ser bort ifra utviklingspotensialet, og eventuelt tilbyr verdien på eksisterende bebyggelse. Dette vil imidlertid medføre at dagens eier blir sittende med gjeld, samtidig som kommunen ivaretar midler til nødvendige strakstiltak og forskriftsmessige utbedringer.

Et tredje alternativ ved et eventuelt kjøp er at kommune tilbyr å kjøpe ut eiendommen for Kulturhuset Hovtun AS sitt underskudd pr 31.12.22. Da imøtekommer kommunen noe i forhold til teoretisk vurdert eiendomsverdi, samtidig som det også tas hensyn til kommunens utfordrende økonomiske situasjon.

Kjøpsverdien må ved et eventuelt kjøp avsettes fra disposisjonsfond i 2. tertial.

Kommunens totale forpliktelser ved et eventuelt kjøp, nødvendige strakstiltak, samt drift av Kulturhuset oppsummeres til:

- 6,9 millioner til kjøp av Hovtun.
- 1,9 millioner til årlig driftskostnader (inkl. tilskudd til ny driver)
- 3,951 millioner til strakstiltak for vedlikehold og utbedringer
- 0,45 millioner til årlige vedlikeholds investeringer

### **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Det er vedtatt at Asker kommune skal satse på kulturarenaer og kulturopplevelser i lokalsamfunnene. Dette gir økt livskvalitet, og er også med på å minske unødvendig reisevei.

### **4. Tidligere behandling**

Formannskapet behandlet sak om støtte til mulighetsstudie om Kulturhuset Hovtun, i møte 21.6.22, sak 152/22.

Vedtak:

*1. Det bevilges inntil 250 000 kr til en mulighetsstudie for videre drift av Kulturhuset Hovtun. Midlene søkes innarbeidet i tertialmelding 2.*

## 5. Kommunedirektørens vurdering

Det er utført et grundig arbeid med mulighetsstudie fra Kulturhuset Hovtun og rapportarbeid fra innbyggerinitiativet på Klokkarstua. Det er også hentet inn et godt grunnlag for verdi- og tilstandsvurdering av eiendomsmassen.

Kulturhuset Hovtun fyller en rolle som møteplass og kulturarena i den nordvestre delen av Hurum. Kulturmiljøet Hov/Klokkarstua, der Hovtun ligger, har 1000 års historie som møteplass for lokalsamfunnet, og ligger i et vernet kulturmiljø med verneverdi. Et eventuelt kommunalt eierskap kan gi mulighet for et fremtidig forsamlingshus for lokalsamfunnet på Klokkarstua. Samtidig vil det kunne bidra til å ivareta kulturmiljøet, alleen, opplevelsen av kirkestedet og fremtidige parkeringsareal for kirken og kulturhuset.

Imidlertid er Asker kommune inne i en krevende økonomisk situasjon. Budsjettet skal ned med 200 millioner kroner de neste 2 årene. Nye tiltak skal løses innenfor allerede eksisterende rammer.

Kommunedirektøren ser at Hovtuns rolle som møteplass for lokalsamfunnet kan gå tapt ved salg til private aktører. Men det kan også bringe på plass et privat initiativ som folkefinansiering av eiendom til formålet som er ønsket.

Kommunedirektøren mener at i lys av dagens anstrengte økonomiske situasjon, bør kommunen ikke ta på seg nye varige økonomiske forpliktelser utover de prosessene som allerede er politisk vedtatt.

Tjenesteområde Medborgerskap og Samfunnstjenester må bidra med vesentlige innsparinger de neste 2 årene noe som vil berøre tiltak og tjenester. Hvis kommunen går inn som eier i Hovtun må tjenesteområdene finansiere driften ved omprioriteringer innenfor egne rammer, dette vil da gå utover flere eksisterende tiltak og tjenester som har behov for kommunal finansiering.

Kommunedirektøren anbefaler at Asker kommune ikke erverver Kulturhuset Hovtun med bakgrunn i den krevende økonomiske situasjon og hvor det er behov for å nedskalere driften.

Dersom det likevel vurderes at kommunen skal erverve Kulturhuset Hovtun anbefales at kommunedirektøren får fullmakt til å slutføre et erverv.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Vedlegg:**

Rapport Hovtun revidert 02.pdf

Kulturhuset Hovtun 2.0 - ENDELIG (1)

Nøkkeltall Eiendom FDVU

Verdivurdering Prestegårdsalleen 2 og 4 050623

Tilstandsvurdering Prestegårdsalleen 2 og 4 050623

Årsregnskap (2022) - Åpent - (2022-01-01 - 2022-12-31)Verdivurdering

Prestegårdsalleen 2 og 4 0506023

Tilstandsvurdering Prestegårdsalleen 2 og 4 0506023

Nøkkeltall Eiendom FDVU

Årsregnskap (2022) Kulturhuset Hovtun AS



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/04513

**Saksbehandler**  
Hilde Nygaard

**Behandlet av**  
1 Formannskapet

**Møtedato**  
20.06.2023

**Saksnr.**  
130/23

### Mulighetsstudie Kulturhuset Hovtun

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 130/23

#### Behandling

Et samlet formannskap fremmet følgende alternative forslag:

1. *Asker kommune kjøper Hovtun.*
2. *Formannskapet gir kommunedirektøren fullmakt til forhandling med selger, og å inngå avtale innenfor økonomiske rammer presentert i saken.*
3. *Kommunedirektøren går i dialog og samarbeid med lokale aktører for å sikre en fremtidig bærekraftig driftsmodell på følgende premisser:*
  - *Virksomheten ved Hovtun skal organiseres utenfor kommunen og i regi av ideelle og frivillige aktører, evt som et ideelt aksjeselskap eller lignende.*
  - *Virksomheten kan søke på ulike eksterne økonomiske tilskuddsordninger fra kommunen, andre offentlige eller private aktører.*
  - *Virksomheten utarbeider et økonomisk og sosialt bærekraftig driftskonsept, tilpasset lokale behov på Klokkekarstua, basert på ulike leietakere som frivillige aktører, ideelle organisasjoner eller kulturnæring mm.*

*Sak om dette fremmes for politisk behandling innen sommeren 2024.*

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

## Vedtak

1. Asker kommune kjøper Hovtun.
2. Formannskapet gir kommunedirektøren fullmakt til forhandling med selger, og å inngå avtale innenfor økonomiske rammer presentert i saken.
3. Kommunedirektøren går i dialog og samarbeid med lokale aktører for å sikre en fremtidig bærekraftig driftsmodell på følgende premisser:
  - Virksomheten ved Hovtun skal organiseres utenfor kommunen og i regi av ideelle og frivillige aktører, evt som et ideelt aksjeselskap eller lignende.
  - Virksomheten kan søke på ulike eksterne økonomiske tilskuddsordninger fra kommunen, andre offentlige eller private aktører.
  - Virksomheten utarbeider et økonomisk og sosialt bærekraftig driftskonsept, tilpasset lokale behov på Klokkarstua, basert på ulike leietakere som frivillige aktører, ideelle organisasjoner eller kulturnæring mm.

Sak om dette fremmes for politisk behandling innen sommeren 2024.