Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/04402-1

Saksbehandler
Jorunn Sørlie Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
22.03.2023

Godkjenning av protokoll utvalg plan for plan og byggesak 08.03.2023.

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 08.03.2023 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 08.03.2023.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. protokoll fra møte 08.03.2023

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak	Saksbehandler
23/04402	Jorunn Sørlie Tryti

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	22.03.2023	30/23

Godkjenning av protokoll utvalg for plan og byggesak 08.03.2023

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 22.03.2023 sak 30/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 08.03.2023 godkjennes slik den foreligger.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
20/12141-15

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
22.03.2023
28.03.2023

Områderegulering for Tofte sentrum nord/ Tofte industriområde

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til områderegulering for Tofte sentrum nord/ Tofte industriområde, som vist på plankart datert 21.02.2023, og bestemmelser datert 24.02.2022 fremmes slik det foreligger.

   Områdereguleringen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10, med følgende vilkår:

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

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

1. Sammendrag og konklusjon

Tofte er i kommuneplanens samfunnsdel pekt ut som ett av ni lokalsentre i Asker kommune, og er et prioritert vekstområde for kommunen. Samfunnsdelen har vurdert at det er samfunnsøkonomisk forsvarlig å legge til rette for utbygging i vekstområder i Tofte. Tofte skal opprettholdes, styrkes og planlegges for å kunne fungere som et tettsted på sørspissen av kommunen.

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

Områdeplanen skal sikre at industri og næring kan etablere seg raskt og effektivt på Tofte. Store deler av planområdet er derfor ikke underlagt krav om detaljregulering slik at man kan gå rett på byggesak. Planen omfatter komplekse problemstillinger knyttet til storulykkevirksomhet (bioolje anlegg) og områdestabilitet. Det er påvist kvikkleire i- og rundt planområdet, og det er risiko for kvikkleireskred her. Biooljeanlegget må plasseres på fjell, slik at dette ikke er utsatt for flom- og skredfare. Forslagstiller har vurdert områdestabiliteten og konkludert med at området kan bebygges så lenge det gjennomføres sikringstiltak.

Kommunen mener at sikringstiltakene ikke er tydelig nok beskrevet i planforslaget. Det framgår ikke om avbøtende tiltak er gjennomførbare. Før sluttbehandling skal det fremlegges en detaljert redegjørelse for hvordan stabiliseringstiltak som reduser risiko for kvikkleireskred kan gjennomføres i henhold til planen.

Det ble avdekket betydelige mangler i naturmangfoldsundersøkelsen i planforslaget sent i planprosessen. Store huleeiker var ikke registret og det var ikke vurdert at planen omfatter tiltak i funksjonsområdet til misteltein, som er fredet. Forslagstiller har revidert dokumentasjonen slik at den svært negative konsekvensen for naturmiljøet synligjøres.

Kommunen mener at det bør være mulig å unngå negativ konsekvenser for naturmiljøet i planforslaget. Før sluttbehandling skal det gjennomføres en ny og grundig vurdering av muligheten for å unngå negative konsekvenser for utvalgte og fredete naturtyper i planområdet ved Bispen.

Overordnet er planforslaget i tråd med kommunens vedtatte politikk. Arealene som skal utvikles har i stor grad vært tidligere bebygget, slik at tapet av natur er minimalt. Områdeplanen bygger videre på Toftes særegenhet og karakter. Tilgangen til fjorden styrkes og alt legges til rette for at Tofte kan utvikles med bærekraftig industri, næring, boliger og offentlige rom mot fjorden.

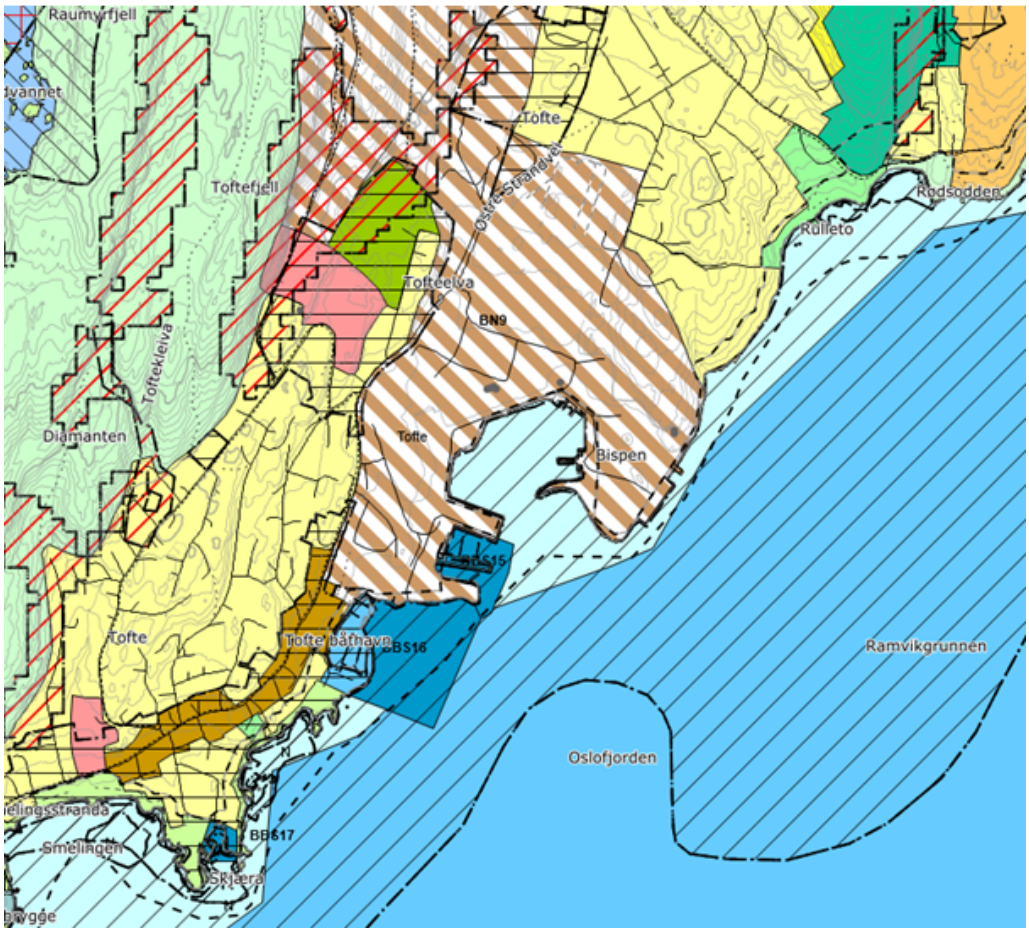
Kommunedirektøren anbefaler at områdeplanen for Tofte legges ut til offentlig ettersyn, med forbehold om at forhold knyttet til naturmangfold og områdestabilitet utredes ytterligere før sluttbehandlingen.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Planstatus

Kommuneplan for Hurum 2018-2030:

I kommuneplanens arealdel er det meste av planområde avsatt til næring og industriformål med krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Arealer i sjøen er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, samt til farled. Sør for næringsområdet er områder på land avsatt og regulert til friområde og småbåthavn. Byggegrense mot sjø er regulerte tett på strandkanten i kommuneplanen.

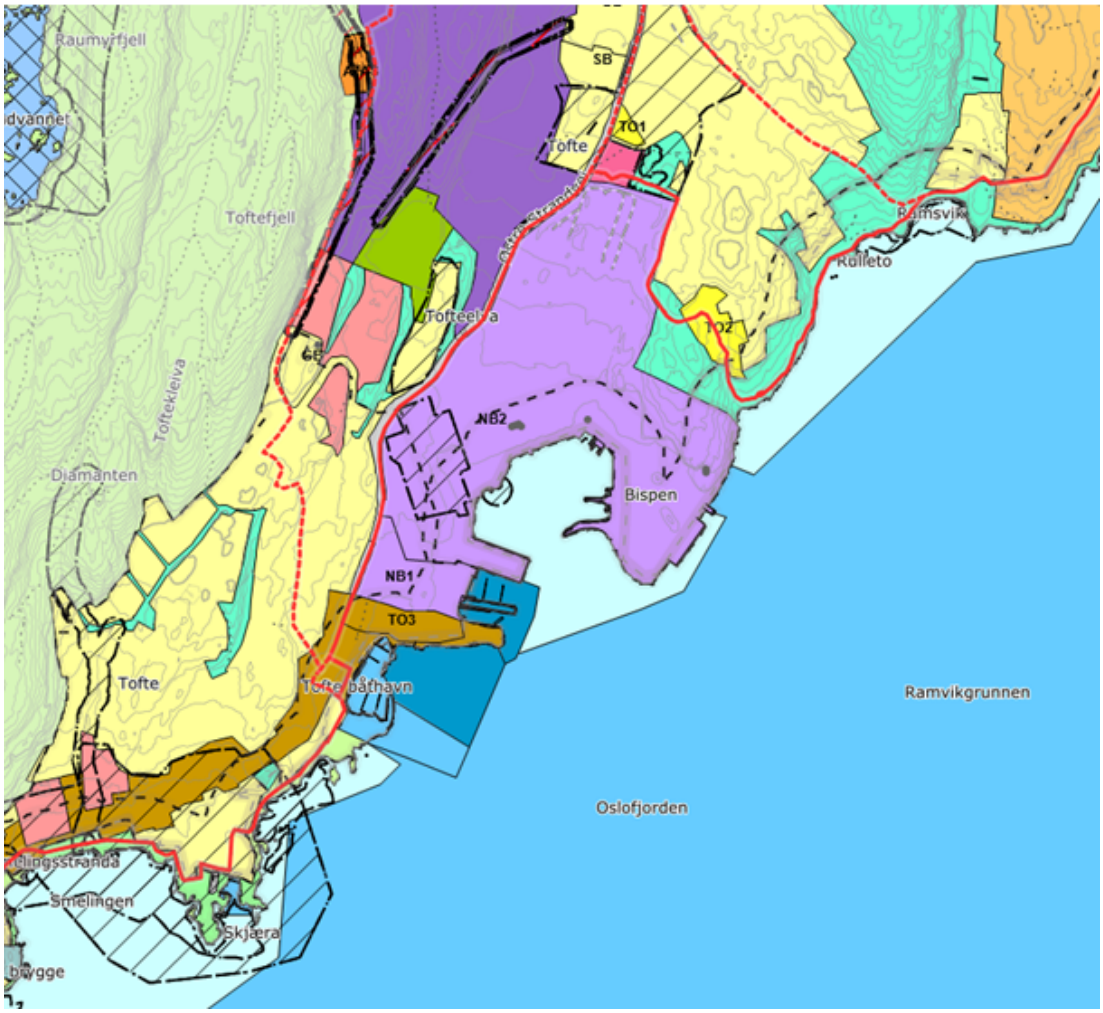


Figur 1: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel (2018-2030), tidl. Hurum kommune.

Ny Kommuneplan for Asker

I kommuneplanens samfunnsdel er Tofte pekt ut som ett av ni lokalsentre i Asker kommune, og et prioritert vekstområde for kommunen. Vekstområdene er definert av gangavstand til Tofte sentrum. I samfunnsdelen står det er samfunnsøkonomisk forsvarlig å legge til rette for utbygging i vekstområder til Tofte.

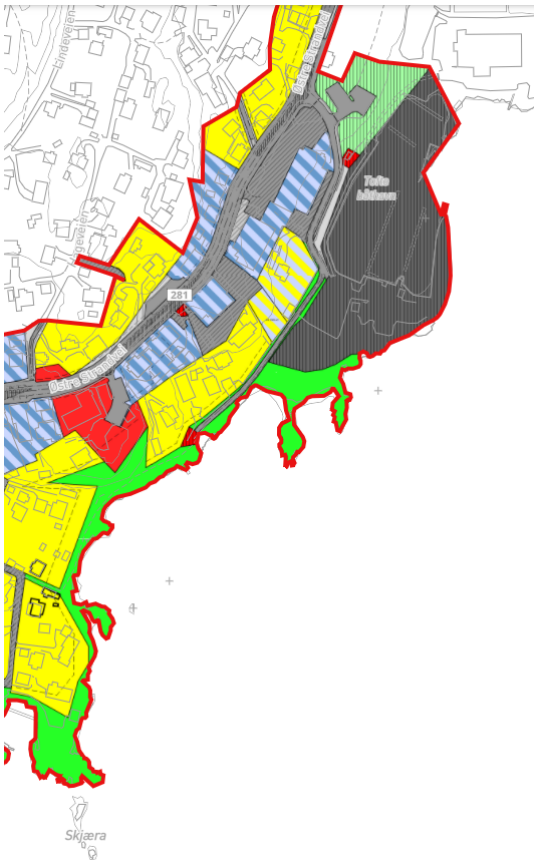
I forslag til kommuneplanens arealdel for Asker kommune 2023-2035, (kom. plan er under behandling, stipulert vedtatt i løpet av 2023), er mesteparten av planområdet avsatt til næringsvirksomhet. Arealer i sjøen er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, samt til farled. Sør for næringsområdet er områder på land avsatt til sentrumsformål, LNFR-områder og småbåthavn. Ny kommuneplan er mer detaljert en gjeldene plan. Byggegrense mot sjø er konsekvent lagt 100 meter fra strandlinjen. Kyststien er regulert på vestsiden av industriområdet. De eldre industribyggene er lagt i hensynsone for kulturmiljø. Forslaget til kommuneplan stiller krav om reguleringsplan.



Figur 2: Utsnitt fra forslag til ny kommuneplanens arealdel (2023-2035), Asker kommune.

Reguleringsmessig status

- Reguleringsplan for Tofte sentrum, vedtatt 17.04.2007.
  https://www.arealplaner.no/3025/arealplaner/1475
  Foreslått planområde omfatter arealer regulert til småbåthavn og friområde.



Figur 3: Reguleringsplan for Tofte sentrum, 17.04.2007

Tilgrensende planer

- Reguleringsplan for Tofte gård, 28.05.1985,
  https://www.arealplaner.no/3025/arealplaner/1484
  Planen regulerer oppfyllingsområde, boliger og kulturminnehensyn.

- Reguleringsplan for Tofte sentrum - del 1, 27.03.1990,
  https://www.arealplaner.no/3025/arealplaner/1474
  Planen omfatter deler av fylkesveien, boliger med kulturhistorisk verdi, grøntarealer og offentlig formål, (skole og idrettsanlegg).

Pågående planarbeid

- Planinitiativ for forslag til detaljregulering for 36/1 Tofte brannstasjon/Bispegata.
  Asker kommune har startet opp planarbeid med detaljregulering for gnr/bnr. 36/1 og 359/1 på Tofte i Asker kommune. Planområdet ligger tilgrensende

industriområdet i nord. Planforslaget var oppe til 1. gangs behandling i juni 2021, og frist for uttalelse var 25.09.2021.

Planarbeidet er direkte påvirket av forslag til områdeplan for Tofte på grunn av forhold knyttet til områdestabilitet og kvikkleire.

- Detaljregulering for boliger Bispen - 336/773 m.fl.
  https://www.arealplaner.no/3025/arealplaner/1462
  Planforslaget omfatter boliger og grøntarealer. Planforslaget er førstegangsbehandlet av formannskapet i Asker kommune 06.12.2022.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet omfatter i hovedsak Statkrafts industritomt, avgrenset av Bispeveien i øst, brannstasjonstomta i nord og fv. 281 i vest. All adkomst til industriområdet i dag er fra fylkesveien i vest. Syd i planområdet er det småbåthavn. Havna har om lag 140 båtplasser og noe opplag på land. Planområdet strekker seg helt syd til Skjæra, her er det friområdet i dag.

Mesteparten av bebyggelsen i området knytter seg til industri og næringsvirksomheten på Statkraft sitt område. I øst ved Bispen ligger det et anlegg for flishugging. I syd er det lokaler tilknyttet marina med verksted og båtopplag.

Det meste av bygningsmassen på området har en kulturhistorisk verdi. Enkeltbygg med særskilte kvaliteter slik som gamle folkets hus og søndre del av administrasjonsbygget er gitt stor kulturhistorisk verdi. Majoriteten av de eldre industribyggene anses å ha middels kulturhistorisk verdi, men samlet utgjør de et viktig tidsvitne og et unikt kulturhistorisk miljø.

Industrivirksomheten har ført til et spesielt naturmangfold både i og rundt planområdet. Inne på industriområdet er det registret flere fremmede arter. Disse kan ha kommet "med på lasset" i forbindelse med tømmervirket som har blitt tatt imot her tidligere. I randsonen rundt industriområdet har utvalgte naturtyper fått etablere seg. Spesielt mot Bispen er det registret flere huleiker og lågurtskog. Det er også tidligere registret misteltein i tilknytning til planområdet. Det har blitt registret flere typer trua fuglearter i og rundt planområdet.

I sjøen, syd i planområdet, er det registret større forekomster av ålegras. Det er også registret bløtbunnsområder.

Ålegrasenger vokser på grunne bløtbunnsområder, på 1-2 meters dybde. I tillegg til å være verdifulle for fisk, sjøplanter og alger, er de havets «blå skoger» og binder CO2.

Utenfor Tofte er det registrert gytefelt for torsk og lokale fiskeplasser som benytter aktive og passive redskaper.

All adkomst til Tofte går enten via fylkesvei 281 eller sjøveien. De siste 30 årene er det registrert 97 trafikkulykker på FV281 mellom Klokkarstua og Sætre. 14 av ulykkene har vært med lastebil, og 1 mellom lastebil og fotgjenger. 45% av alle ulykker har skjedd på strekninger der fartsgrensen er 80 kilometer i timen, 29% har skjedd på strekninger med 50 kilometer i timen. Det er sammenhengende gang- og sykkelvei på østsiden av fylkesveien. Dette er skolevei for både barneskole og ungdomsskole. Årsdøgntrafikken (ÅDT total) forbi planområdet var i 2022 på 2 500 kjøretøy (ÅDT total er gjennomsnitt antall kjøretøy passeringer for et døgn, summert for begge trafikkretninger). 8% av disse var lange kjøretøy, som for eksempel tømmertransport. Tømmertransporten skal unngå perioder hvor barn og unge ferdes til skole og barnehage.

Planområdet omfatter flere dypvannskaier og småbåtanlegg. Hovedfareleden for sydgående fartøy i Oslofjorden ligger ca. 900 meter utenfor Bispen. Bileden mellom Oslo og Drammen går forbi Tofte, mellom fastlandet og Ramsvikholmen.

Industriområdet er omsluttet av boligbebyggelse. Støyende aktivitet på området er underlagt utslippstillatelser knyttet til støy mot nærliggende boliger. Flishugging og lossing av skip utgjør den mest støyende aktiviteten i dag.

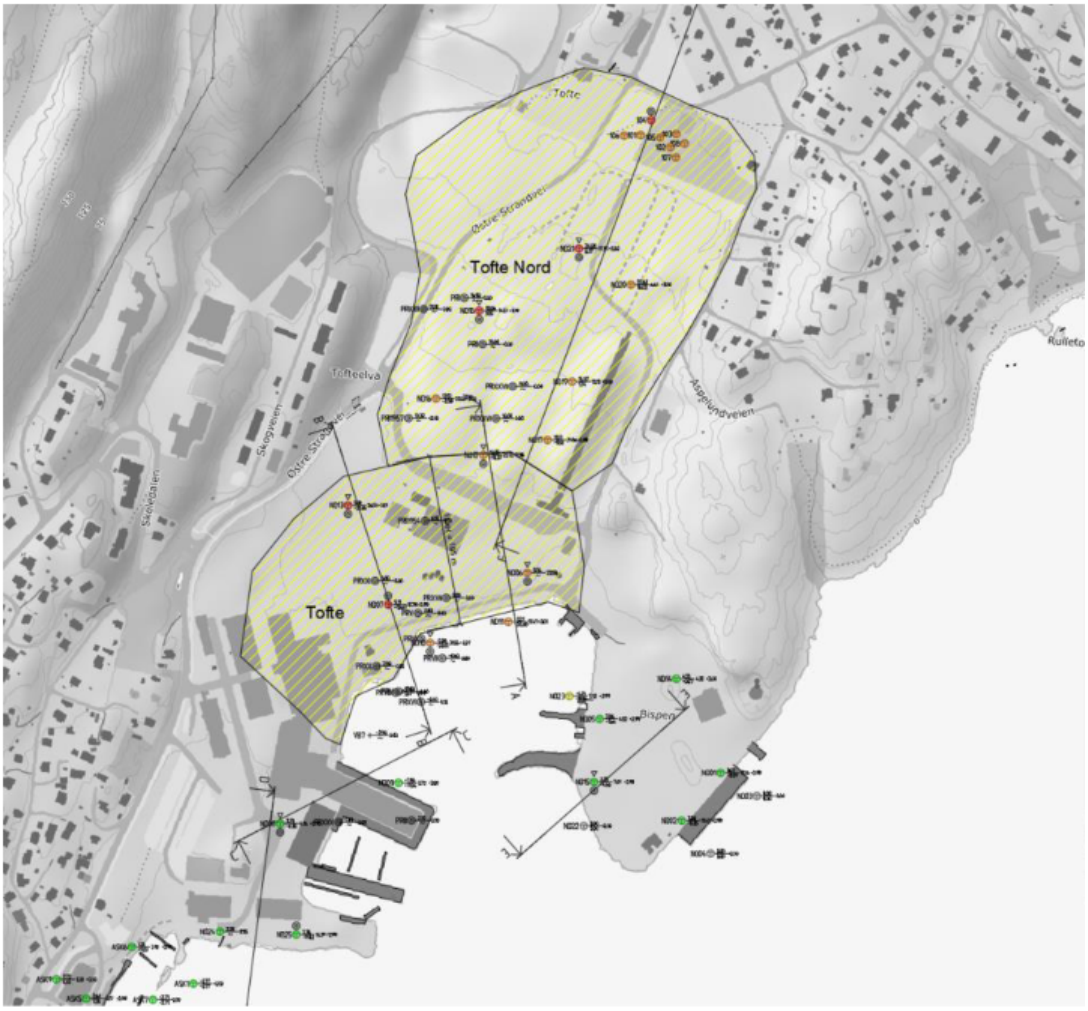
Etter lang tid med industriaktivitet er det avdekket forurensning i grunnen i planområdet. En del av forurensingen er sanert etter nedleggelsen av cellulosefabrikken. Det kan fremdeles være punktvis betydelig forurensing i grunnen i planområdet. Fjorden utenfor planområdet har moderat økologisk tilstand og god- til dårlig kjemisk tilstand. Undersøkelser av bunnsedimenter viser at bunnen er stedvis sterkt forurenset.

Forhold knyttet til fare og sikkerhet

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

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

Det er nødvendig med stabilitetsforberedende tiltak før utbygging i kvikkleiresonen, og tiltakene som er foreslått er en motfylling i sjø og en avlastning på land ved kaifronten.



Figur 4 Figur fra rapporten Områdestabilisering som viser kvikkleiresonene «Tofte» og «Tofte nord»

Biooljeproduksjonsanlegget er kategorisert som storulykkevirksomhet med brann- og eksplosjonsfare.

Se planbeskrivelsen og ytterligere vedlegg for en mer detaljert beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet.

Beskrivelse av planforslaget

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for ny industri og næringsvirksomhet på Tofte, samt å ivareta god stedsutvikling.

Formålet med planarbeidet er å regulere industriarealet slik at den åpner for nye arbeidsplasser som letter overgangen til et bærekraftig samfunn. Reguleringsplanen skal gi en robust og fleksibel ramme for utvikling av industri, næring, offentlige byrom, småbåthavn, friområder og boliger. Områdeplanen legger til rette for etappevis utbygging.

Delområder og felt

Planforslaget omfatter fire delområder:

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

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

Høyder er blant annet styrt av hensyn til landskapet og siktlinjer fra Tofte gård ut mot sjøen.

Delområde 1 - næring og industri

Hovedvekten av industri og næringsareal i planen ligger i delområdet 1. Her legges det til rette for etablering av biooljefabrikk med tilhørende næring- og industripark. Biooljeanlegget er plassert i felt IND1, øst i planen ved Bispen. Plasseringen er lagt til trygg byggegrunn i form av fjell. Plasseringen gjør det nødvendig å sprenge vekk en del av Bispen og går på bekostning av utvalgte naturtyper. For bygging av biooljeanlegget er det behov for store rigg og anleggsområder, det er også nødvendig med arealer for tømmerlagring innenfor felt IND1.

Dersom Statkraft ikke ønsker å bygge biooljeanlegget på Tofte vil det kunne bygges annen industri i området i tråd med områdeplanen.

Tofteelva renner i kulvert under IND1. Fordeler og ulemper ved å åpne elva har blitt vurdert. Planforslaget konkluderer med at ulempene er større enn fordelene ved å åpne elva. Det skal ikke oppføres bygg eller andre tiltak oppå kulverten.

Store deler av IND1 omfattes av hensynsone for ras og skred (H310_1 og 2) som følge av påvist kvikkleire og fare for områdeskred. Ved utløpet til Tofteelva er det avsatt areal til motfylling på land og i sjø som et mulig tiltak for å sikre områdestabilitet. Kai øst i planområdet er forslått forlenget for å kunne losse tømmer og laste bioolje på skip.

Nord i delområde 1 ligger feltet IND2. Her legges det til rette for industri, lager og næring som passer med planens hensikt. Feltet er omkranset av en vegetasjonsskjerm mot øst, nord og vest.

Syd i delområde 1 ligger feltene NÆ3, 4, 5, 6 og 7. Feltene legger til rette for næring og formidling i forlengelsen av industrien i IND1 og 2. Her ligger de historiske industri- og administrasjonsbyggene. Kulturmiljøet skal videreføres gjennom transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygg. Nye bygg skal oppføres med en arkitektur som harmoniserer med kulturmiljøet. Feltene med historiske bygg vil danne en buffer mellom den nye industrien og utviklingen av Tofte nord.

Det er ikke krav om detaljregulering for feltene i delområde 1. Dette betyr at det ikke skal lages et detaljertplanforslag for området. Når området skal bygges ut vil tiltakene bli behandlet direkte som byggesaker med utgangspunkt i områdeplanen.

Delområde 2 - utviklingsområdet: Sentrumsformål, bolig, kontor og forretning

Området rundt gamle folkets hus, nord for småbåthavna, utgjør delområdet 2. Planen for området bygger på et mulighetsstudie gjennomført av Norconsult for Statkraft i samarbeide med Asker kommune. Områdeplanen legger til rette for en utvikling som vil løpe over lang tid. Planen åpner for etablering av mindre- og midlertidige tiltak for å gi en dynamisk utvikling som kan respondere på fremtidige behov.

Området er en utvidelse av Tofte sentrum. Medvirkning og mulighetsstudiet avdekket behov for flere møteplasser i nærheten av fjorden. Området er gitt en kombinasjon av næring, bolig og kontor. Bebyggelsen skal ha utadrettet handel, servering og næring i høye førsteetasjer med boliger over. Planforslaget estimerer at det kan bygges omlag 180 boliger og 5000kvm utadrettet virksomhet her. Gamle folkets hus ligger sentralt i området og skal bestå som et naturlig ankerpunkt omkranset av en park.

Ytterst på dagens molo øst i området, er det lagt til rette for etablering av et aktivitetshus som kan romme kultur, frivillighet og annen aktivitet (NÆ1). Helt ytterst er det regulert badeområde. Det legges også til rette for anløp med hurtigbåt øst i delområdet ved felt NÆ1. Den sørlige og østlige delen av delområdet 2 ligger utsatt til for sjø fra syd, utviklingen her vil ha stor fordel av en forlenget molo.

Det er krav om detaljregulering for de fleste feltene i delområde 2. Plankravet gjelder ikke nybygg, tilbygg, påbygg, bruksendring, riving, midlertidig bebyggelse eller tiltak av tilsvarende omfang dersom tiltaket er i samsvar med områdeplanen og feltet ikke blir bebygget med mer enn 1500 m² BRA totalt etter at tiltaket er ferdigstilt.

Plankravet skal ivareta en helhetlig utvikling med tanke på utforming av byrom, bygninger og funksjoner.

Delområdet 3 - Småbåthavna

Asker kommune har i samarbeid med Tofte båtforening sett på mulighetene for å utvide småbåthavna. Utvidelsen er avhengig av en molo som skjermer havnen for de største bølgene fra syd. Områdeplanen viser en utvidelse som rommer opptil 500 båter. Arealene på land er regulert slik at det kan oppføres klubbhus på odden ved dagens havn. Klubbhuset skal ikke være til hinder for senere etablering av molo.

Arealene i sjø (SH) er underlagt krav om detaljregulering før det kan søkes om utvidelse av molo og småbåthavn. Arealene på land i delområdet 3 (SMB) er ikke underlagt plankrav.

Delområdet 4 - Skjæra

Delområdet er tatt med i områdeplanen for å sikre fremføringen av kyststien fra småbåthavna og frem til Skjæra i syd. Det åpnes for enkel tilrettelegging for allmenhetens bading og friluftsliv såfremt tiltakene tar hensyn til sårbare bløtbunnsområder i sjøen og allmenhetens interesser i strandsonen.

For mer detaljer beskrivelse av innholdet i planforslaget se planbeskrivelsen og vedlagte rapporter med utredninger, analyser, m.m.

3. Tidligere behandling
Kunngjøring av oppstart

Overordnede myndigheter, grunneiere og rettighetshavere ble varslet om igangsetting av planarbeidet ved brev av 29.06.2020. Igangsettingen ble da også kunngjort i Budstikka, i Røyken og Hurum avis og på Asker kommunes nettsider.

Formannskapet:

Saksfremlegg og vedtak fra behandlingen: 16.06.2020, saksnr. 123/20:

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

https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?q=0123/20&c=200200212#result&_t_dtq=true

Saksfremlegg og vedtak fra behandling 16.06.2020, saksnr. 124/20:

Forslag til planprogram for områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?q=0124/20&c=200200212#result

Utvalg for plan- og byggesak:

Saksfremlegg og vedtak fra behandling 17.06.2020, saksnr. 0038/20:

Forslag til planprogram for områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?q=0038/20&c=200200216#result&_t_dtq=true

Fastsetting av planprogram

Tofte lokalsamfunnsutvalg:

Saksfremlegg og vedtak fra behandling 02.11.2020, saksnr. 0005/20:

Planprogram Områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?q=0005/20&c=200219971#result

Utvalg for plan- og byggesak:

Saksfremlegg og vedtak fra behandling 11.11.2020, saksnr. 0092/20:

Forslag til planprogram for områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?q=0038/20&c=200200216#result

Formannskapet:

Saksfremlegg og vedtak fra behandling 01.12.2020, saksnr. 252/20:

https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?q=0252/20&c=200200212#result

Planprogrammet ble fastsatt av formannskapet 01.12.2020.

Varsel om utvidet planområdet:

Med bakgrunn i ønsket om å vurdere trasé for kyststi mellom Tofte Småbåthavn og Skjæra, ble det varslet en utvidelse av planområdet mot sør 19.01.2021.

4. Kommunedirektørens vurdering
Helhetsforankring, overordnede planer/stedsutvikling

Tofte er et utvalgt lokalsenter i Asker. Lokalsenterets historie, kvalitet og egenart skal styre utviklingen. Sentre skal bygges opp rundt allerede eksisterende service tilbud, arbeidsplasser og infrastruktur. Det skal vektlegges videreføring og etablering av gode lokale møteplasser.

Det påligger kommunen et særlig ansvar å reetablere arbeidsplasser på Tofte. Celluloseindustrien var en hjørnesteinsbedrift for lokalsenteret, og en viktig premissgiver for stedets utvikling og egenart i over 100 år. Områdeplanen for Tofte nord og industriområdet legger til rette for en utvikling som er tett forankret i Toftes historie. Planens formål er å sikre rammevilkår for etablering industri som bidrar i overgangen til et lavutslippsamfunn. En etablering av ny næring og industri i det omfanget som legges til grunn i planen vil ha betydelige ringvirkninger både lokalt, regionalt og nasjonalt.

Områdeplanen skal både sikre bærekraftig etablering av industri og styre utviklingen av Tofte sentrum. For å lykkes med dette må planen sette tydelige rammer for utviklingen av en ny levendedel av sentrum, mellom den gamle industribebyggelsen og det etablerte sentrumsområdet. Industrien skal ha gode rammevilkår, men også reguleres slik at hensynet til både naboer og lokalområdet, med store kultur-, natur- og friluftsinteresser er ivaretatt.

Utviklingen av sentrum vil skje over lang tid, områdeplanen legger til rette for en dynamisk utvikling gjennom tydelige overordnete mål for den nye delen av Tofte. En eventuell utvidelse av småbåthavna er av henging av en ny og større molo for å skjerme mot sjø fra syd. Det foreligger per i dag ingen konkrete planer for videre utbygging av havna.

Arealbruken i områdeplanen er i tråd med gjeldene kommuneplan for Hurum, og ny kommuneplan for Asker. Formålet i planen er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel. Planen legger til rette for en langsiktig og bærekraftig utvikling av Tofte med utgangspunkt i stedets egenart og lokale kvaliteter.

Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtaler

Iht. PBL § 4.1 og § 4.2 skal det utarbeides planprogram og konsekvensutredning for reguleringsplanen som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Ved planoppstart i 2020 ble Områdereguleringsplanen for Tofte sentrum nord/Tofte industriområde vurdert til å kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen faller inn under kriteriene i forskrift om konsekvensutredning slik disse er beskrevet i forskriftens vedlegg 1.

Planprogram ble utarbeidet og vedtatt av formannskapet i Asker kommune 16.6.2020.

Konsekvensutredningen med tilhørende kunnskapsgrunnlag og delutredninger er vedlagt saken.

Kommunedirektøren vil påpeke at det gjennom planarbeidet er avdekket mangler og feil knyttet til konsekvensutredning helt frem til behandlingen av plansaken. Mangler, uklarheter og feil er omtalt under de aktuelle tema i kommunedirektørens vurdering.

Kommunen anser det som aktuelt å vurdere inngåelse av utbyggingsavtale for deler av områdeplanen. Omfanget og innhold av en eventuell utbyggingsavtale er ikke blitt vurdert eller drøftet i saken.

Stedstilpassing/utnyttelse/bokvalitet

Planområdet ligger eksponert ut mot Oslofjorden helt ytterst på Hurum halvøya. Før cellulosefabrikken ble revet var den et landemerke i det større landskapsbildet. Industrien er en viktig del av Toftes særegne karakter og kulturhistorie. Tettstedet har vokst frem mellom industrien på Sagene og ved Bispen.

Møte mellom eksisterende boligbebyggelse, ny sentrumsbebyggelse, verneverdige bygg og ny høyteknologisk industri er godt håndtert i områdeplanen.

Delområde 1 – Industriområdet: Høyder og tetthet i industriområdet skal ta hensyn til siktlinjer fra Tofte gård mot Oslofjorden. Det har vært viktig for forslagstiller at det er en del handlingsrom i planen da det ikke er klart hvilke arealbehov den nye industrien har. Samtidig må planen være tydelig slik at næringslivet, naboer og kommunen har en forutsigbar ramme å forholde seg til ettersom planområdet utvikles.

Det er ikke foreslått plankrav for industriområdene, og byggesøknader vil kunne behandles etter områdeplanen. Dette gjør det ekstra viktig at områdeplanen har tydelige bestemmelser som gir en effektiv byggesaksbehandling, ivaretar hensynet til omgivelser og samtidig sikrer gode rammer for etablering av industri.

Disse hensynene vurderes tilstrekkelig ivaretatt i planens bestemmelser og i plankartet.

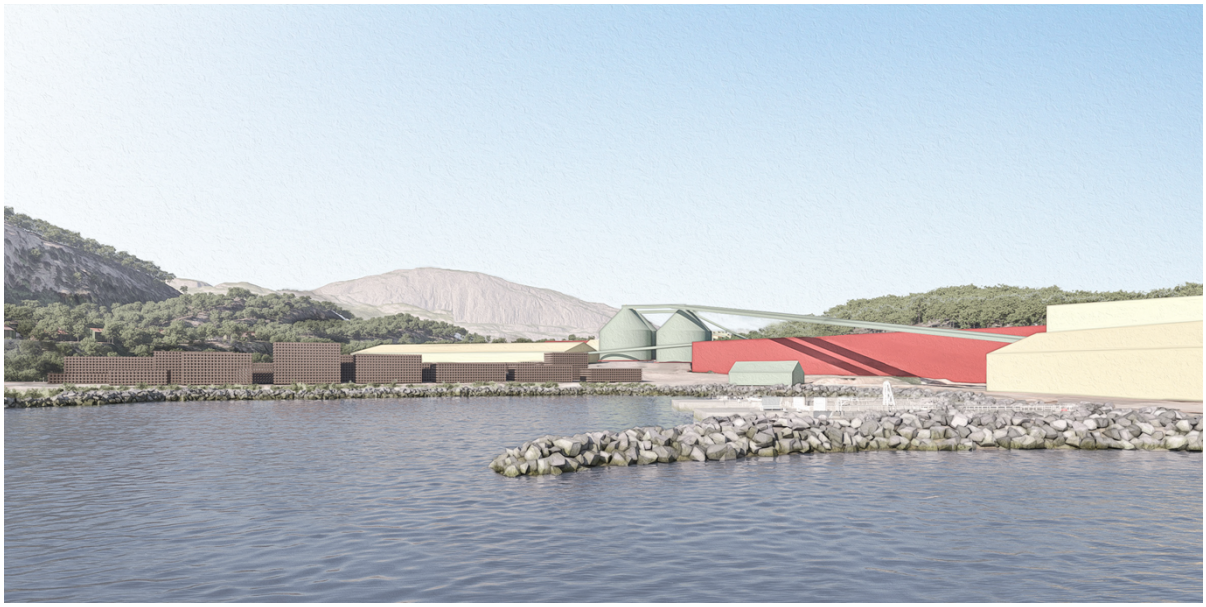
Delområde 1 – Næringsområder: I området rundt de historiske industribyggene, syd i dagens industriområde, reguleres det for næringsformål. De eldre verneverdige byggene skal transformeres og gjenbrukes på skånsomt vis slik at historien om industrien på Tofte videreføres. Næringsbebyggelsen skal megle mellom industriområdet og Tofte sentrum. Områdeplanen legger til rette for et aktivt vern der kulturminnene skal ivaretas gjennom tilpasning og bruk.

Det er bare plankrav for deler av næringsområdene, også her vil man gå rett på byggesak for majoriteten av feltene. Områdeplanen er derfor relativt detaljert når det kommer til å sikre hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Det anses som en fordel at de historiske byggene tas i bruk, det er lagt inn vilkår om at estetikk og arkitektur på nybygg skal harmonisere med de eksisterende byggene. Høyder og tetthet er styrt for å vise hensyn til kulturminnene, uten at kulturminnene skal dominere over helheten.

Avvik mellom høyder i illustrasjon og regulerte høyder

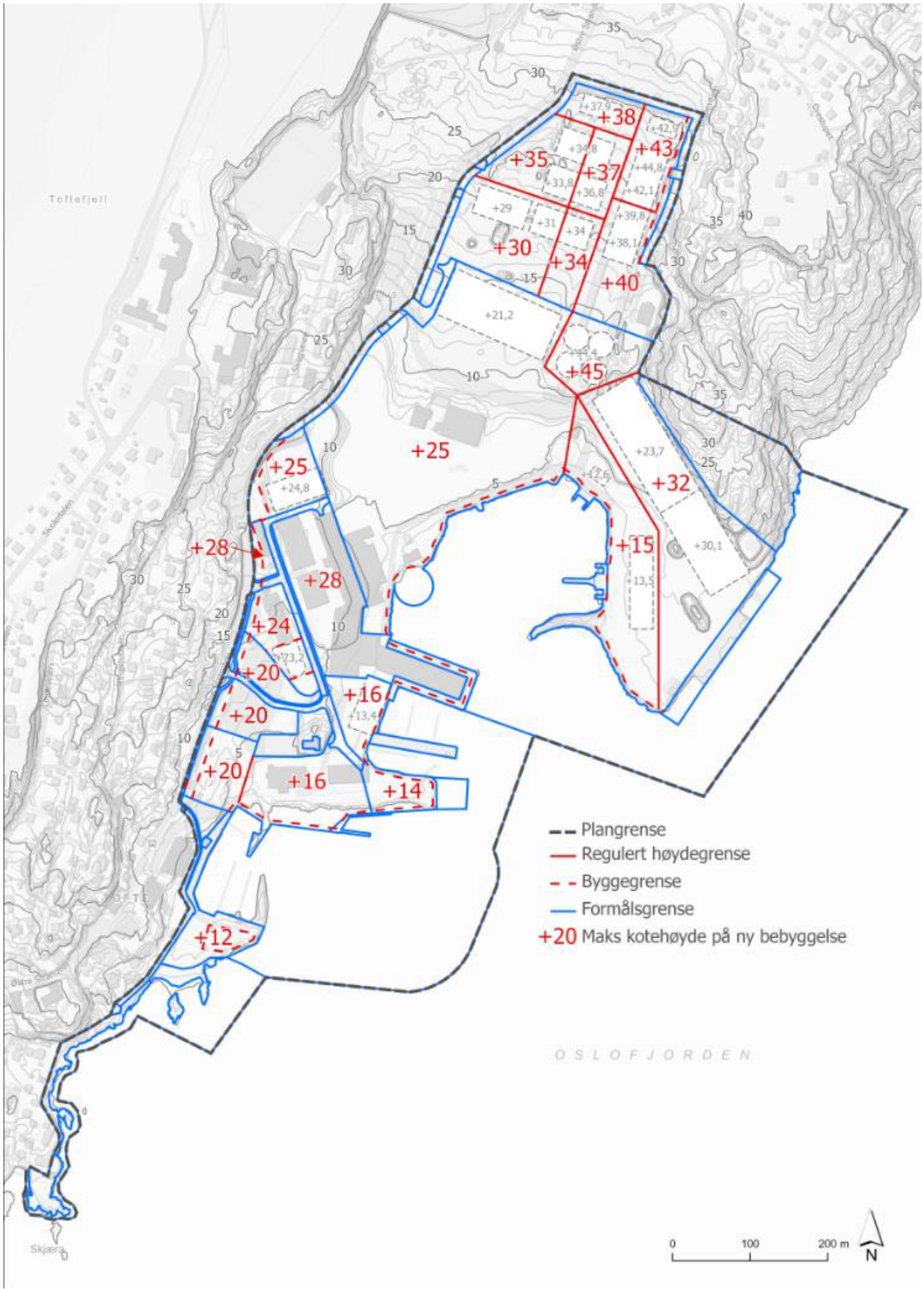
Kommunedirektøren vil påpeke at det i planforslaget er visualiseringer av nær og fjernvirkninger av bebyggelsen i delområde 1 der bebyggelsen er vist med høyder som avviker det som tillates i reguleringen. Figur 17 i planbeskrivelsen viser høyden på byggene som er vist i visualiseringer (grå tekst) og den regulerte makshøyden, (rød tekst).

Videre er det åpnet for at det kan plasseres tekniske installasjoner som er opptil 4 meter høyere enn det som er satt som maks byggehøyde i plankartet.



Figur 5 Fjernvirkninger visualisert fra sjøen. Rød hall ved bispen er vist med gesims på kote +23,7. Maks regulert byggehøyde er kote +32. Gul hall bak tømmerlager er vist med en høyde på kote +21,2. Maks reguler høyde er kote +25.

Figur 6: Visualisering fra nord mot syd. Nærmeste rødt bygg er vist med høyde kote +37,9. Regulert maks høyde kote +38. Det nærmeste gule bygget er vist med høyde 34,8. Regulert maks høyde kote +35 og +37 mot øst. Det neste grønne bygget er vist med høyde kote +33,8. Maks regulert høyde kote +35. Det neste røde bygget er vist med høyde kote +31. Regulert høyde kote +30. Taket som vises til høyre for det røde bygget er vist med høyde kote +29. Regulert maks høyde +30.



Figur 7 Oversikt over planforslagets maksimale tillatte kotehøyder, og høyder vist i visualiseringer.

Delområde 2 - Utvidelse av Tofte sentrum: Den sørlige delen av områdeplanen rundt gamle folkets hus skal utvikles med en kombinasjon av næring, handel, kontor, boliger, offentlige byrom og andre service tilbud. Planen for området er basert på mulighetsstudiet utarbeidet i samarbeid mellom Norconsult, Statkraft og Asker kommune. Utforming og innhold er et direkte svar på innspillene som kom frem i arbeidsverkstedet som ble avviket tidlig i prosessen.

Områdeplanen sikrer god arealutnyttelse, gode byrom mellom husene og viser hensyn til gamle folkets hus som ligger i en park. Det er lagt inn krav om detaljregulering for utviklingsområdet. Dette betyr at det må vedtas en detaljreguleringsplan for området før det kan utvikles. I detaljregulering vil det tas stilling til bebyggelse, gatestruktur, høyder, materialer, adkomst, m. m.

Kommunen vurdere plankravet som hensiktsmessig.

Områdeplanen åpner for at mindre tiltak og tiltak av midlertidig art kan gjennomføres før det foreligger en detaljregulering. Dette er viktig for å sikre en dynamisk og tilpasningsdyktig utvikling som vil kunne gå over svært lang tid. Det er viktig at tiltak som er i tråd med ønsket utvikling, og som har begrenset omfang, ikke hindres av tunge rekkefølgekrav.

Områdeplanen har bestemmelser som siker bokvalitet og tilgjengelighet for allmenheten i området.

Delområde 3 og 4 - Småbåthavna og Skjæra: Tofte ligger midt i Oslofjorden. Lokalsamfunnet har alltid hatt en tett binding til fjorden og etterspørselen etter båtplasser er stor. Områdeplanen sikrer arealer for utvidelse av havnen, men det stilles krav om detaljregulering før man eventuelt kan begynne utvidelsen. På land er det innarbeidet bestemmelser som gjør det mulig å bygge klubbhus uten at det må lages en egen reguleringsplan for dette. Småbåtlivet er en viktig del av Toftes identitet, utvidelsen av småbåthavna er godt forankret i lokalmiljøet.

Småbåthavna ligger som en del av kyststien som er regulert i planen. Kyststien er regulert gjennom friområdet langs sjøen sydover mot Skjæra. Områdeplanen gjør det mulig å gjøre mindre tilpasninger og inngrep for å bedre allmenhetens adkomst og legge til rette for bading og friluftsaktivitet ved vannet.

Boligpolitikk

Det er estimert at feltet B/F/K kan romme opptil 180 boliger. Anslått boligutbygging i Tofte mellom 2020 og 2040 er satt til ca. 600 boliger i kommuneplanens arealdel, boligbyggprogrammet. Boligene ligger i gangavstand fra sentrumsformål og utvikles i sammenheng med områder der det legges til rette for etablering av nye arbeidsplasser. En del av boligpolitikken i Asker er å dempe presset på

eneboligområder ved å bygge sentrumsnære leiligheter slik at små husholdninger kan bo sentralt.

Arealene som er avsatt til bolig er underlagt plankrav. Det vurderes som hensiktsmessig å fatte mer konkrete avgjørelser knyttet til boligstørrelser, sammensetting og sosiale boliger i detaljplan.

Samferdsel

Områdeplanen vil gi en økning i trafikken på FV281. Full utbygging vil gi ca. 4000 nye kjøretøypasseringer på FV281. Utbyggingen vil skje over lang tid, og økningen vil følgelig være gradvis. Trafikkanalysen viser at 69% av kjøretøyene kommer fra delområdet 2, utviklingsområde for Tofte sentrum nord. Feltene i området er underlagt plankrav, det vil være nødvendig å vurdere kapasiteten på hovedveinettet i forbindelse med detaljregulering innenfor delområdet. En full utbygging av delområde 2 vil kunne utløse behov for venstresving felt ved adkomsten fra fylkesveien.

Faren for ulykker mellom fotgjengere eller syklister og kjøretøy som skal inn/ut fra planområdet er vurdert som den største trafikksikkerhetsutfordringen i planen. Gangveien langs FV 281 er skolevei. Ved detaljprosjektering av adkomstene må trafikksikkerheten for forgjengere vurderes nærmere. Trafikkanalysen anbefaler at tungbiltrafikk til/fra planområdet skal skje utenom tidsrommet der barn ferdes til/fra skole, og utenom rushtiden. Dette er ikke sikret i bestemmelsene i planen, da det ikke er hjemmel til å direkte styre trafikken på en offentlig vei gjennom regulering.

Økningen i tungbiltrafikk er vurdert til å være lav. Kaien lengst øst i planområdet utvides slik at mest mulig råstoff og produsert bioolje kan fraktes på skip. Kommunedirektøren vurderer dette som et godt grep for å begrense transporten på veinettet i kommunen.

Grøntstruktur

Industriområdet er omkranset av vegetasjon mot øst ved Bispeveien, i nord mot brannstasjonstomta og langs FV281. Vegetasjonen har fått etablere seg i randsonen rundt industritomta i lang tid og skjermer omgivelsene for innsyn til industriområdet. Vegetasjonsbeltet er videreført i områdeplanen med en bredde på 10 meter. Kommunen mener at dette stedvis er for smalt og at vegetasjonsbeltet burde utvides slik at eksisterende trær og vegetasjon i randsonen videreføres. Dette gjelder spesielt mot Bispeveien der det er flere viktige naturtyper. Vegetasjonsskjermen skal skjøttes skånsomt, skjøtselsplan skal godkjennes av kommunen, og det skal legges til rette for at lokale arter kan etablere seg i området.

På Bispen er det satt av et område med grøntformål. Området ligger som en buffer mot boligene på nordsiden av Bispen. Vegetasjonen her skal bevares og det skal ikke gjennomføres tiltak som forringer terreng eller vegetasjon i området.

Parken rundt folkets hus blir et grønt ankerpunkt i utviklingsområdet. Parken kan opparbeides slik at den bli universelt tilgjengelig. Parken skal være et raust offentlig rom hvor det kan bygges scene, lekeplass, skatepark, treningsareal, m.m. Parken vil komme fremtidige og eksisterende beboere til gode. Parken er underlagt krav om detaljregulering. Det er naturlig at parken knyttes sammen med utviklingen av de omkringliggende feltene, og at opparbeidelse sikres med rekkefølgekrav i fremtidig detaljregulering.

Syd i planen følger kyststien friområdene ned mot skjæra. Her skal det legges til rette for allmenhetens bruk gjennom enkle tiltak som trår lett i strandsonen.

Fjorden utenfor planområdet kan sees som et viktig "blågrønt-område". Utvidelse av småbåthavnen, etablering av byrom mot sjøen og opparbeiding av badeplasser gir flere innbyggere en bedre tilgang til dette "blågrønt-området". Kommunen vurderer dette som svært positivt for Tofte.

Naturmangfold

Områdeplanen inneholder et stort naturmangfold. Helt i syd finnes viktige bløtbunnsområder med stor utbredelse av ålegras. Områdene er kartlagt og sikret i planen med hensynsone. Naturtypene i sjø er sårbare for utslipp og forurensing. Det er påvist grunnforurensning i planområdet på land og i vann. Tiltak i sjø som kan virvle opp forurensede bunnsedimenter skal unngås og er underlagt egne tillatelser før slike tiltak kan gjennomføres.

Strandsonen er hjem for et stort antall sårbare arter. Ved planlegging for tiltak i strandsonen skal det vises særlig hensyn til naturverdier. I konsekvensutredningen er naturmangfold et sentralt tema. Konsekvensutredning skal bygge på relevant og oppdatert kunnskap. Kunnskap om naturmangfoldet innhentes etter godkjente metoder gjennom søk i eksisterende databaser og med feltundersøkelse. Forslagstiller har utført en naturmangfolds kartlegging av planområdet den 22.06.2020. Det ble registrert flere rødlistede arter inne på planområdet i feltundersøkelsen. Det ble lagt til grunn at artene har etablert seg på industriområdet på grunn av menneskelig aktivitet, og at flere av disse artene er avhengig av fortsatt aktivitet i området. Konsekvensvurderingen konkluderer med at tiltakene i planen ikke vil utgjøre noen betydelig forskjell for artenes fortsatte eksistens i planområdet.

Området der det skal etableres biooljeanlegg ved Bispen er vurdert til å ha svært stor verdi på bakgrunn av at det er registret flere nær truede arter (NT) her. konsekvensutredningen vurderer et tap av artene til å gi middels negativ

konsekvens. Det forekommer flere dominerende fremmede arter i planområdet. Fremmed arter skal bekjempes og spredning av disse skal motvirkes gjennom kontroll av masser m.m.

Det fremgår ikke tiltak for å begrense, istandsette eller kompensere for tapet av verdifulle naturtypene på kaia ved Bispen i konsekvensutredning.

Da planforslaget ble sendt inn til kommunen 03.02.2023 ble det ved gjennomgang av naturmangfoldsrapporten avdekket et betydelig hull i kunnskapsgrunnlaget.

Den 27.09.2021 gjennomførte Rambøll en naturtypekartlegging av et større område sør i Hurum på oppdrag fra Miljødirektoratet. I denne kartleggingen ble det registret flere huleiker langs Bispeveien, samt et felt med frisk lågurtedellauvskog med middels verdi. Kommunen er også kjent med at det er forekomster av misteltein i området, dette ble ikke omtalt i den første konsekvensutredingen. Kommunen gjorde forslagstiller oppmerksom på mangelen den 14.02.2022.

Kommunen anser dette som kritikkverdig at det kan forekomme slike grove mangler i kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturmangfold. Etter at forslagstiller ble gjort oppmerksom på mangelen har naturmangfoldsrapporten blitt revidert. Tre av fem eiker som berøres direkte av planforslaget er lagt inn med hensynsone og bestemmelser. To av eikene syd i planen ligger tett opptil biooljeanlegget. Forslagstiller ønsker ikke å bevare disse. I den reviderte naturmangfoldsrapporten oppgis det at:

Konsekvensene for de to sørligste hule eikene kan unngås i sin helhet dersom foreslåtte planer ikke åpner for at trærne kan hugges eller på andre måter forringes. Det samme gjelder for misteltein som forekommer i det samme området som de to eikene.

Når biooljeanlegget ble plassert på Bispen var det ikke oppgitt i kunnskapsgrunnlaget at det fantes hule eiker og misteltein her. Følgelig er ikke denne svært negative konsekvensen vurdert i sammenheng med plasseringen av anlegget. På bakgrunn av dette vil kommunedirektøren be om at det gjøre en ny vurdering av mulighetene for å bevare huleikene og eventuelle mistelteien før sluttbehandlingen.

I henhold til forskrift for konsekvensutredninger skal negative konsekvenser for natur først og fremst unngås, dernest begrenses før man eventuelt skal kompensere for konsekvensene. Slik planforslaget fremmes anser ikke kommunen at muligheten for å unngå negativ konsekvens vurdert fullt ut. Dersom en tilleggsvurdering viser at det ikke er mulig å unngå negativ konsekvens forventes det at planen kompenserer for tap av natur.

Flom, grunnforhold og rasfare

Lavtliggende områder langs sjøen har en spesiell risiko for både flom og ras. Det er gjennomført en egen vurdering av flom for områdeplanen. Konklusjonen i vurderingen er innarbeidet i plankart og bestemmelser, og sikrer at byggverk ikke plasseres slik at de er i fare for å bli berørt av flom. Biooljeanlegget skal plasseres helt utenfor flomsone. Bølger og stormflo utgjør en risiko for bebyggelse langs sjøen. Utvidelsen av småbåthavna med ny molo vil gi utviklingsområdet med boliger tilstrekkelig vern mot bølger fra syd.

Tofteelva er del av et regulert vassdrag med flere dammer oppstrøms for planområdet. Risiko for oversvømmelse ved dambrudd er vurdert i planen. Tofte elva er lagt i en omløpstunell og i kulvert under planområdet. Beregninger viser at omløpstunellen og kulverten har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere både 200- og 1000 års flom. I planforslaget er det tegnet et areal for motfylling i sjø ved utløpet til Tofteelva, et tiltak for å sikre områdestabilitet. Det fremkommer ikke om kulvertens kapasitet vil endres ved en forlenging av kulverten gjennom en eventuell motfylling i sjø.

Kommunen ønsker i utgangspunktet at alle vassdrag som tidligere har vært lukket skal åpnes. Forslagstiller har vurdert fordeler og ulemper ved å åpne Tofteelva. En åpning av elven vil være avhengig av et bredt tverrsnitt for å være hensiktsmessig, dette vil være svært arealkrevende og til stor ulempe for driften inne på industriområdet. Forekomsten av kvikkleire i planområdet gjør det også utfordrende å åpne elven med tanke på å ivareta områdestabilitet.

Vassdrag har en stor verdi for rekreasjon og friluftsliv. Inne på industriområdet vil ikke allmenheten ha tilgang til elven. Kommunen støtter forslagstiller i at det foreligger flere ulemper enn fordeler ved å åpne Tofte elven nå. Det er lagt inn hensynsone i planen som sikrer at det ikke skal bygges oppå kulverten. Da vil det være enklere å åpne elven i fremtiden når fordelene eventuelt er større enn ulempene.

Områder som ligger under maringrense kan inneholde kvikkleire og er følgelig å anse som usikker byggegrunn inntil man har sikret at området har tilstrekkelig stabilitet. Det er påvist kvikkleire i store deler av delområde 1. Det er viktig for kommunen at storulykkevirksomheten plasseres på trygg byggegrunn, derfor er denne plassert på Bispen der det er fjell i dagen. Kombinasjonen av kvikkleire og terrengets helning gjør at store deler av planområdet har en betydelig risiko for områdeskred. Et skred som starter inne på industriområdet vil kunne ha svært store konsekvenser for miljø og samfunn. En skredhendelse i havnen kan utløse en flodbølge lokalt.

Forslagstiller og kommune har hatt dialog med NVE som er myndighet når det kommer til skred og områdestabilitet. NVE har støttet kommunens geolog og planavdeling med gjennomgang av forslagstillers områdestabilitetsvurdering. Dialogen avdekket mangler i forslagstillers vurderinger av områdestabilitet. Etter en revisjon av vurderingen ble faresonen for kvikkleireskred utvidet til å gjelde nesten hele delområdet 1. Dette er svært viktig kunnskap da det ikke foreligger krav om detaljregulering for tiltak i delområde 1. Kommunen mener det er essensielt at trygg byggegrunn er sikret i planen, det er lagt inn dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav knyttet til sikring av stabile grunnforhold.

Områdestabilitetsvurderingen konkluderer med at det ikke kan bygges syd i delområde 1, i hensynsone H310_1 i plankartet, uten at det gjennomføres stabiliserende tiltak. Det oppgis at et slikt tiltak kan være avlastning på land i sjøkanten og motfylling i sjøen. Det er lagt inn eget bestemmelsesområde for dette i plankartet. Kommunedirektøren er kritisk til at det ikke fremgår tydelig hvor omfattende det er å gjennomføre sikringstiltak. Planen skal legge til rette for tiltak som er realistiske å gjennomføre, det er ikke mulig for kommunen å vurdere realismen i sikringstiltakene slik de er fremstilt i områdestabilitetsvurderingen.

Kommunedirektøren ber om at det fremlegges en detaljert redegjørelse for hvordan sikringstiltak kan gjennomføres før sluttbehandling.

Det framkommer ikke entydig av områdestabilitetsvurderingen hvorvidt det kan bygges i den nordre delen av planområdet uten at det gjøres stabiliseringstiltak ved havna. Det er uklart hva som menes når forslagsstiller i sin konklusjon skriver:

Beregninger utført i profil F viser tilfredsstillende stabilitet og at det ikke er nødvendig med stabiliserende tiltak innad i faresonen Tofte nord basert på dagens tilstand.

Gjerdrum ulykken viste tydelig hvor viktig det er å opptre aktsom og kunnskapsbasert i møte med kvikkleire. Forslagstiller har ansvar for at planens konsekvenser er tydelige og forståelige. Områdestabilitetsvurderingens konklusjon er svært teknisk, dette er kritikkverdig med tanke på de demokratiske prinsippene som skal ligge til grunn for all planlegging.

Kommunedirektøren vil be øvrige myndigheter være særskilt årvåkne for utfordringer knyttet til grunnforhold i planen når den legges ut til offentlig ettersyn. Følgende kan nevnes spesielt:

- Det er ikke dokumentert at avbøtende stabiliseringstiltak (motfylling i sjø og avlastning på land) er gjennomførbare.
- Det er vist en mulig utstrekning av motfyllingen og avlastningen, men det er ikke dokumentert hvor stort område som behøves, samt hvilke konsekvenser en motfylling i sjøen vil ha for natur og miljø.

- Kvikkleiresonen «Tofte» har sitt utløpsområde i sjøen, men utstrekningen av denne er ikke vist i områdestabilitetsvurderingen.
- Kvikkleiresonen «Tofte Nord» har sitt utløpsområde i sonen «Tofte», men utstrekningen av denne er ikke vist i områdestabilitetsvurderingen.
- I NGIs uavhengige kvalitetssikring (kap. 4.3.2) er det opplyst at grunnforholdene i området ikke er godt dokumentert, og at det ikke er utført poretrykksmålinger.

Den 2.12.2022 ble det avholdt et møte med NVE om kvikkleire og utførte områdestabilitetsberegninger på Tofte. NVE gav blant annet følgende tilbakemeldinger i e-post av 8.12.2022:

I Tofte foreligger det grunnundersøkelser som viser at kvikkleirelaget fortsetter ut i sjøen. NVE vil anbefale at man i slike tilfeller trekker avgrensningen av hensynssone i plan litt ut i sjøen, slik at hele tiltaksområdet med tilhørende influensområde inkluderes i denne. Dette vil etter NVEs vurdering bidra til økt oppmerksomhet og forståelse for skredfare. Gode bestemmelser til planen vil også være viktig, slik at forutsetninger for tilstrekkelig sikkerhet ivaretas i alle faser av prosjektet.

Det konkluderes i Norconsult sin utredningsrapport å være behov for forbedring av sikkerheten ved hjelp av motfylling på sjøbunnen. Det må sikres tilstrekkelig stabilitet også for slike motfyllinger både permanent og i anleggsfasen. Dette er å regne som «lokalstabilitet» og kan derfor håndteres i detaljprosjektering og anleggsoppfølging. Men NVE vil allikevel anbefale at man allerede på siste plannivå gjør tilstrekkelige analyser slik at det sikres at valgt løsning som legges til grunn for planarbeidet er gjennomførbar.

(Kommunens understrekning).

Sosial infrastruktur

Industridelen av områdeplanen er ikke direkte avhengig av sosial infrastruktur som skoler og barnehager. Utviklingen av arbeidsplasser bør øke tilflyttingen til Tofte. Utviklingen av boligdelen i planen kan utløse et behov for å vurdere skole- og barnehage kapasiteten i området. Denne delen av områdeplanen er underlagt plankrav og tema vil bli dekket i detaljreguleringsplan.

Feltet NÆ1 legger til rette for etablering av et aktivitetshus som vil være et kjærkomment tilskudd til de tilbudene som allerede eksisterer på Tofte. Medvirkning tidlig i planprosessen viste at lokalmiljøet på Tofte ønsker seg flere møteplasser og tettere forbindelse til sjøen. Utviklingen av området med utvidelse av småbåthavna og etablering av gode uterom ved strandkanten vil styrke lokalsamfunnet.

Teknisk infrastruktur

Industrivann og drikkevann: Tofte har privat vannforsyning. Det er oppgitt at det er tilstrekkelig med drikekkevannskapasitet fra Tofte og Filtvet vannverk for delområde 1. Industrien på Tofte har tilgang på industrivann fra egen kilde. Industrivannet er tilstrekkelig for bruk som brannvann på delområde 1.

Det er usikkert om vannverket har tilstrekkelig kapasitet til å forsyne delområde 2 og 3 med drikkevann og brannvann. Dette må avklares nærmere i detaljregulering eller eventuelt byggesak.

Spillvann: Det er kommunalt avløpsnett på Tofte, renseanlegget på Rulleto har begrenset kapasitet. Det tillates tiltak innenfor delområde 1 med utslipp opptil 200 personekvivalenter før det må gjøres en vurdering av hele avløpssystemet nedstrøms fra området og frem til Rulleto. Det er forventet at det er behov for utbedringer og utvidet kapasitet av avløpssystemet ved full utbygging av delområde 2 og 3.

Dette er delvis regulert i områdeplanen og vil bli fulgt opp i detaljregulering og byggesak.

Overvann: Effektiv og bærekraftig håndtering av overvann er spesielt viktig på områder nære sjøen, der det både er påvist kvikkleire og forurensning i grunnen. Overvannet skal infiltreres og bremses på land. I henhold til vannforskriften skal tiltak søke å forbedre miljøtilstanden for resipienten, som i dette tilfellet er Oslofjorden.

Bestemmelser som sikrer håndteringen av overvann er innarbeidet i planen. Det skal blant annet utarbeides utenomhusplaner som viser overvannshåndteringen ved byggesak.

Elektrisitet: Industri og næringsvirksomhet kan ha store energibehov. Planen legger til rette for at det kan bygges solcelleanlegg på tak og fasader. Videre er forslagstiller ansvarlig for å holde dialog med nettleverandør og sikre at det er tilstrekkelig kapasitet i området for industrien og næringsvirksomheten som skal utvikles. Plassering av trafoer er styrt i kart og bestemmelser.

Kapasiteten er vurdert i vedlegget om energibruk og kapasitet.

Renovasjon: Majoriteten av formål i planen omfatter industri og næringsvirksomhet som ikke har kommunal renovasjon. For boligområdet vil tilstrekkelig renovasjonsløsninger sikres gjennom detaljreguleringsplan.

Estetikk

Tofte er et tettsted med særegen arkitektur fra flere tidsepoker. Her finnes både klassisk og moderne utrykk side om side. Områdeplanen tar sikte på å videreføre og utvikle dette særegne utrykket gjennom bestemmelser som sikrer at forhold knyttet til estetikk skal redegjøres for i bygge- og plansaker. Materialitet, fargebruk, skala og utrykk i dagens bebyggelse skal være toneangivende for utviklingsområdet. Dette skal følges nærmere opp i detaljregulering av delområdet 2. Kulturminner i form av den gamle industribebyggelsen er gitt særskilt oppmerksomhet i områdeplanen.

Industriområdet skal utformes slik at det gir minimale fjernvirkninger, det skal skjermes av vegetasjon, og siktlinjer over og gjennom området er sikret i plankartet. Den høye arkitektoniske kvaliteten på de historiske industribyggene viser at det er viktig å vektlegge estetisk utforming også for industri og næringsbygg. Byggene inne på industriområdet må utformes ettertenksomt og med omtanke for de som skal arbeide der, dette gjelder også uteområdene mellom byggene.

Alt i alt legger områdeplanen til rette for en tiltalende utvikling av Tofte. Hensynet til estetikk må følges opp i detaljregulering og med faglige veiledning i byggesak.

Massehåndtering

For å få plass til å etablere biooljeanlegget på trygg byggegrunn ved Bispen skal det skytes ut om lag 30 000 kubikkmeter med stein. Dette er vurdert som uheldig med tanke på massebalanse og tilpassing til landskap og terreng. Massene skal nyttiggjøres lokalt, massene skal ikke føre til forurensning. Plasseringen ved Bispen fører til tap av utvalgte naturtyper, og inngrep i funksjonsområdet til misteltein. Dette øker de negative konsekvensene av at anlegget plassers her.

Håndtering av masser kan føre til spredning av fremmede arter og forurensing. Det er lagt inn bestemmelser for å sikre at masser blir håndtert forsvarlig i områdeplanen.

Håndtering av masser er tett forbundet med områdestabiliteten. Masser kan benyttes til å bedre stabiliteten, men det representer også en stor risiko å endre belastningen på grunnen i områder med kvikkleire. Det er flere krav og føringer forbundet med håndtering av masser i planen.

Forurensing

Utslipp til vann og grunn: Det er påvist forurensing i grunnen knyttet til tidligere industriaktivitet i planområdet. Ved graving skal det utarbeides miljøundersøkelser for korrekt håndtering av masser. Det er påvist sterkt forurensede masser i området i sjøen utenfor planområdet. Ved tiltak i sjø skal påvirkning for miljøet vurderes. Tiltak i sjø er søknadspliktig.

Det er mindre utslipp fra dagens drift forbundet med flishugging og testanlegget for bioolje produksjon. Utslippstillatelser etter forurensingsloven gis av Statsforvalteren.

Planbestemmelse 6.10 omhandler håndtering av kjemikalier hvor det bl.a. er formulert krav knyttet til oppsamling, rensesystem, lagring og utslipp til sjø.

Delområde 2 og deler av delområde 3 er underlagt krav om senere detaljregulering. Forhold knyttet til forurensning skal vurderes nærmere i detaljregulering.

Utslipp til luft: Demonstrasjonsanlegget har fått utslippstillatelse til luft med vilkår om utslippskontroll og rapportering til forurensningsmyndigheten. Når plansaken fremmes er det ikke klart hvilke utslipp som vil følge av fullskala bioolje produksjonen. Utslipp vil være avhengig av tillatelser fra miljødirektoratet.

Planens bestemmelser åpner for at det kan etableres skorsteiner eller lignende utslippspunkt med en høyere høyde enn det som oppgis i plankartet. Dette er et tiltak som vil kunne bidra til å begrense negative lokale virkninger av utslipp til luft.

Det kan forekomme utslipp til luft fra skip som ligger til kai. Planbestemmelse 6.13 sikrer at det skal legges til rette for landstrømstilkobling ved kaianlegg i planområdet. Utslipp fra skip skal bli nærmere vurdert i forbindelse med søknad om utslippstillatelse.

Folkehelse

Områdeplanen omfatter mulig forurensede tiltak. Utslipp til vann og luft kan være helseskadelig, dette er regulert i annet lovverk, men planen legger til rette for at industrien kan gjennomføre nødvendige tiltak for å oppfylle kravene som stilles for å få utslippstillatelser.

Støy er en sentral folkehelseutfordring. Områdeplanen er forankret i grenseverdier og føringer som følger av T1442-2021 retningslinjer for behandling av støy i plansaker.

Både retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy skal følges etter bestemmelse 5.3.6 i områdeplanen. Bestemmelsen skal sikre at hensyn til folkehelsen blir ivaretatt ved detaljregulering eller søknad om tiltak i planområdet.

Kvalitetskrav til uteoppholdsareal for boliger er lagt inn for å sikre at utearealer ikke er støybelagt.

Planen legger til rette for en rekke tiltak som vil styrke lokalmiljøet på Tofte. Etablering av arbeidsplasser, nye boliger, service og næringsarealer, møteplasser, friområder i strandsonen, m.m. Alt dette er tiltak som samlet sett kan ha en positiv effekt på folkehelsen ved å skape et attraktivt og hyggelig lokalsamfunn for alle.

Konsekvenser for barn og unge

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på plan og bygningslovens §3-3 der det står at kommunestyret skal sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planlegging. Per i dag har ikke Asker kommune en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planlegging.

Planbeskrivelsen for områdeplanen på Tofte omtaler ikke spesielt barn og unges oppvekstsvilkår. Planen berører skolevei, dette er omtalt med tanke på å ivareta trafikksikkerheten for syklister og fotgjengere.

I arbeidsverkstedet for områdeplanen som ble arrangert den 12.11.2020 var to representanter fra ungdommens LSU tilstede. Konklusjonen fra arbeidsverkstedet er i stor grad innarbeidet i områdeplanen. Det skal legges til rette for offentlige møteplasser, gode utearealer, aktivitetshus og friområder i forbindelse med sjøen. En økning i antall arbeidsplasser tett på Tofte anses også å komme unge til gode på mange måter.

Risiko- og sårbarhetsvurdering

Det er gjennomført en ROS analyse til områdeplanen, ROS analysen følger planforslaget. Analysen viste at planområdet er moderat sårbart med tanke på dambrudd, transport av farlig gods og ulykke knyttet til sjøtrafikk. Det er innarbeidet tiltak for å redusere risikoen i planen. Dette er nærmere omtalt i ROS analysen.

To sentrale faremomenter er ikke dekket av ROS analysen: Områdestabilitet og brann- og eksplosjonsfare.

Områdestabilitet må være sikret for at plan og bygningslovens krav om trygg byggegrunn kan anses som oppfylt. Det er utarbeidet en egen vurdering av områdestabilitet i forbindelse med planen. Se punkt om grunnforhold.

Bioolje produksjonsanlegget er kategorisert som en storulykkevirksomhet. Det må gjøres særskilte vurderinger av faren for brann og eksplosjon knyttet til tiltaket. Det er en del usikkerhet knyttet til den konkrete utformingen av produksjonslinjen. Dette betyr også at det er usikkert hvor store hensynsoner for brann og eksplosjonsfare som må legges i planen for å sikre at tiltaket kan gjennomføres. En innledende vurdering er gjort med utgangspunkt i DSBs veileder for storulykkevirksomheter. Vurderingen har resultert i en stor hensynsone i plankartet. Hensynsonen skal deles opp når faren knyttet til produksjonslinjen er mere kjent. Det er knyttet bestemmelser til hensynsonen som sikrer at denne ikke kan gjennomføres tiltak som utløser behov for å utvide sonen utover det som ligger i plankartet når planen fremmes.

For kommunen er det viktig at områdeplanen sikrer forutsigbarhet for nærmiljøet rundt storulykkevirksomheten. Kommunedirektørens vurdering er at hensynsonene

og bestemmelsene er tilstrekkelige. Bestemmelsene gjør det mulig å holde en forutsigbar forvaltning av arealene som ligger rundt storulykkeveiksomheten.

Universellutforming og tilgjengelighet for alle

Det er lagt inn bestemmelser som skal sikre at utearealer, publikums- og arbeidsbygninger skal være universelt utformet. Dette gjelder også kyststien. Parken rundt gamle folkets hus kan bearbeides slik at den blir universelt utformet.

Krav om universell utforming må ikke bare sees som en tilpasning for enkeltindivider med begrenset bevegelighet. Prinsippene om universell utforming kommer oss alle til gode gjennom omsorgsfull, inkluderende og ettertenksom utforming av omgivelsene våre.

Energi og klima

Biooljeproduksjon er et sentralt tiltak i områdeplanen. I Norge har vi et omsettningskrav som sikrer at en gitt andel av alt drivstoff som omsettes for transport skal være iblandet en andel biodrivstoff. På Tofte planlegges det for produksjon av andregenerasjons biodrivstoff, det vil si bioolje som utvinnes fra biologisk masse som ikke i seg selv egner seg til mat, eller som er dyrket på arealer som kan benyttes til å dyrke mat. Råstoffet for produksjonen på Tofte kommer fra skogindustrien i form av tømmer og trevirke som ikke egner seg for annet bruk. Forbrenning av bioolje regnes ikke med i klimagassregnskapet, ettersom det ikke bidrar til mer CO2 i det naturlige kretsløpet.

Områdeplanen har bestemmelser som legger til rette for lokal produksjon av energi gjennom solceller, samt tilrettelegging for distribusjon av overskuddsvarme fra industrien. Det har ikke blitt påvist tilstrekkelig overskuddsvarme ved testanlegget til å distribuere til andre virksomheter, men dette skal undersøkes nærmere ved etableringen av annen næring og industri i planområdet.

Tilgang på bærekraftig bioolje hjelper oss i overgangen til et lavutslippsamfunn. Bioolje er et godt alternativ til fossilt brennstoff i en overgangsperiode før andre alternative energikilder er på plass. Områdeplanen på Tofte legger til rette for etablering av industri som vil kunne bidra i å bringe oss nærmere klimamålene. Planen omfatter også bestemmelser som sikrer elektrifisering og reduserer utslipp fra bygg og anlegg.

Kommunedirektøren vurderer planen å være i tråd med våre overordnete klima- og energimål.

Konklusjon og anbefaling

Tofte er i kommuneplanens samfunnsdel pekt ut som ett av ni lokalsentre i Asker kommune, og er et prioritert vekstområde for kommunen. Samfunnsdelen har vurdert at det er samfunnsøkonomisk forsvarlig å legge til rette for utbygging i vekstområder i og rundt Tofte. Tofte skal opprettholdes, styrkes og planlegges for å kunne fungere som et tettsted på sørspissen av kommunen.

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

Når planinitiativet ble fremmet i 2020 ble planen vurdert til å kunne ha vesentlig virkning for miljø og samfunn og det ble besluttet at det skulle utarbeides en konsekvensvurdering. Konsekvensvurderinger er et verktøy som skal sikre at flest mulig konsekvenser av planer og tiltak er gjort rede for, og at planen utformes slik at den har minst mulige negative konsekvenser.

Det er flere forhold i knyttet til konsekvensutredningen som kommunedirektøren ønsker å vie oppmerksomhet i sin vurdering. Det ble avdekket betydelige mangler i kartleggingen av naturmangfold i planområdet, dette skjedde sent i planprosessen, etter at viktige avgjørelser var tatt. Statsforvalteren har i forbindelse med en annen sak også vurdert konsekvensutredningen for områdeplanen og naturmangfoldsundersøkelsen og påpeker i de samme manglene som kommunen har funnet. Forslagstiller har revidert naturundersøkelsen før planen fremmes.

Kommunedirektøren vil fremme planen for politisk behandling med forbehold om at det etter høringen, før sluttbehandling skal gjennomføres tilleggsutredninger for naturmangfold, jamfør forskrift om konsekvensutredning §27 *Vurderingen av konsekvensutredningen og behovet for tilleggsutredninger*.

Områdestabilitet har vært et sentralt tema i hele planprosessen. Det er påvist kvikkleire i planområdet og dette skal utredes nøye før man kan tillate at det bygges her. Prosessen med å utrede grunnforholdene har vært utfordrende. Forslagstiller har måttet gjøre betydelige revisjoner av områdestabilitetsvurderingen etter innspill fra både kommunen og NVE. Revisjonen førte til en betydelig utvidelse av faresonen for skred i plankartet. Når plansaken fremmes opplever ikke kommunen at alle forhold knyttet til risiko for kvikkleireskrede fremkommer tydelig i planen. Det er ikke mulig for kommunen å vurdere om det er realistisk å gjennomføre sikringstiltak som kan stabilisere grunnen i henhold til planen.

Sikker byggegrunn er et lovkrav i plan og bygningsloven. Alle planer skal være realistiske å gjennomføre i henhold til de rammer og føringer som legges i planen. Et kvikkleireskred på Tofte kan ha enorme konsekvenser. Kommunen er pliktig å sikre at planen ikke legger til rette for tiltak som kan sette liv i fare, eller føre til store miljømessige og materielle skader.

Planforslaget legges frem for politisk behandling med et forbehold om at det etter høringen og før sluttbehandling fremlegges en detaljer redegjørelse for hvordan stabiliserende sikringstiltak kan gjennomføres i henhold til områdeplanen.

Et svakt kunnskapsgrunnlag er spesielt urovekkende når områdeplanen legger til rette for at de mest omfattende tiltakene, som etablering av storulykkevirksomhet, og omfattende industriarealer ikke er underlagt plankrav. Overordnete hensyn, som ikke er mulig å følge opp i byggesaken, må være sikret i plan. Fordelen med å gå rett til byggesak er at man kan komme raskt i gang med å utvikle industrien på Tofte. Ulempen er den store graden av uforutsigbarhet knyttet til utforming av tiltakene, og usikkerhet knyttet til byggesakene.

Statkraft og Södra eier selskapet som skal drive produksjon av bioolje. Det har vært gitt signaler om at dersom det ikke legges til rette for at anlegget på Tofte vil Statkraft og Södra vurdere å bygge produksjonslinjen i Sverige. Dette har ført til et økt tidspress på behandlingen av planforslaget. Asker kommune ønsker utvikling av arbeidsplasser i Tofte, men dette må skje på en forsvarlig og aktsom måte. Kommunen har et betydelig ansvar som planmyndighet og skal sikre at planer er utformet i henhold til lover, forskrifter og retningslinjer. I dette tilfellet vil kommunedirektøren gjøre oppmerksom på at tidspresset har gjort den svært komplekse planen ekstra utfordrende å behandle. Dette er beklagelig da planen omfatter en lang rekke positive tiltak som sterkt ønsket av kommunen.

Overordnet er planforslaget i tråd med kommunens vedtatte politikk. Arealene som skal utvikles har i stor grad vært tidligere bebygget, slik at tapet av natur er minimalt. Områdeplanen bygger videre på Toftes særegenhet og karakter, tilgangen til fjorden styrkes og alt legges til rette for at Tofte kan utvikles med bærekraftig industri, næring og en attraktiv sentrumsbebyggelse mot fjorden. Det gjenstår å få klarhet i noen sentrale problemstillinger knyttet til naturmangfold og områdestabilitet. Kommunedirektøren har vurdert viktigheten av at planen legges ut på høring til å veie tyngst. Det åpnes for ytterligere detaljering av planforslaget etter gjennomført høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren anbefaler at områdeplanen for Tofte legges ut til offentlig ettersyn, med forbehold om:

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

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

V1 Plankart
V2 Tofte _reguleringsbestemmelser_220224
V3 Planbeskrivelse
V4 Høringsuttalelser til varsel om oppstart (2020)
V5 Sammendrag av høringsuttalelser med forslagsstiller og kommunens kommetarer (2020) 05.07.2022
V6 Høringsuttalelser til varsel om utvidet planområde (2021)
V7 Sammendrag av høringsuttalelser med forslagsstillers og kommunens kommentarer (2021) 05.07.2022
V8 Risiko- og sårbarhetsanalyse
V9 Trafikkanalyse_Tofte
V11 VA-rammeplan m vedlegg
V12 Støyutredning_J05 inkl vedlegg
V13 Forurenset grunn tiltak og utslipp til sjø_J14
V14 Notat Utslipp til luft Tofte J06
V15 Naturmangfold
V16 Visualisering av nær- og fjernvirkning J05
V17 Rapport Forenklet ringvirkningsanalyse_J04
V18 Områdestabilitetsvurdering
V19 Kulturminneregistrering, 12.04.2021
V20 NMM arkeologisk rapport 2020256 og 2020327, 23.12.2020
V21 Energibruk og kapasitet_notat_Statkraft Tofte
V22 Mulighetsstudie Tofte nord, 26.03.2021
V23 Notat Vurdering av sjøtrafikk Tofte J06
V24 Påvirkning på fiskeri Tofte_J03

V25 Flomvurdering Tofte J08 med vedlegg
V26 Transport gjennom eksisterende vannledningstunnel_J06
V27 Vurdering av hensynssoner brann- og eksplosjonsfare
V28 Mulighettsstudie mololøsning i småbåthavn, 14.12.2020
V29 Landskapsplaner
V31 Uavhengig kvalitetssikring - Områdestabilitet (NGI)
V32 Konsekvensutredning og virkninger av planen
V33 Notat_revisjoner i planforslag Områderegulering Tofte
V34 Oppsummering fra verksted 2020-11-12
V30 2023-02-22_Plankart Tofte

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
20/12141

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	22.03.2023	31/23
2 Formannskapet	28.03.2023	58/23

Områdereguleringsplan for Tofte sentrum nord/ Tofte industriområde - 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 22.03.2023 sak 31/23

Behandling

Utvalget befarte området 20.03.2023

Saksbehandler Peder Brand innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Røed (H) fremmet følgende som tilleggspunkt:

I god tid før 2. gangs behandling skal maksimale høyder og volum være visualisert og presentert.

Matt (MDG) fremmet følgende forslag til vedtak:

Forslag fremmet av Matt (MDG)

Saken sendes tilbake til administrasjonen for utbedring av avdekkede mangler og feil og videre forbedring av områdereguleringsplanforslaget før den sendes ut på høring.

Før førstegangsbehandling skal det:

1. *Lages skisser som viser maks tillatte høyder, skissene legges ved 1. gangshøring*
2. *Gjennomføres en helhetlig tilleggsutredning for naturmangfold i planområdet*

3. *Gjennomføres ny og grundig vurdering av muligheten for å unngå negative konsekvenser for naturtyper i planområdet ved Bispen. Alle registrerte hule eiker i planområdet skal bevares.*
4. *Fremlegges en detaljert, forståelig redegjørelse for nødvendige stabiliseringstiltak jmf fare for kvikkleireskred og hvordan disse vil påvirke miljø og omgivelse. Det må beskrives hvordan tiltakene reduserer risiko for kvikkleireskred og kan gjennomføres i henhold til planen.*
5. *Legges inn krav om detaljregulering også for delområde 1 (alternativt for hele planområdet) i tråd med kommuneplanen*

Hvis punkt 5 faller fremmer MDG dette:

5b) Legges inn en bestemmelse om at fritak fra plankrav er eksklusiv til Silva prosjektet og tidsbegrenset i 3 år

Forslag fremmet av Matt ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

(Punkt 5 b ble ikke votert over.)

Forslag fremmet av Røed ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Forslag til områderegulering for Tofte sentrum nord/ Tofte industriområde, som vist på plankart datert 21.02.2023, og bestemmelser datert 24.02.2022 fremmes slik det foreligger.

   Områdereguleringen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10, med følgende vilkår:

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

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

4. I god tid før 2. gangs behandling skal maksimale høyder og volum være visualisert og presentert.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
20/12141

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	22.03.2023	31/23
2 Formannskapet	28.03.2023	58/23

Områdereguleringsplan for Tofte sentrum nord/ Tofte industriområde - 1. gangsbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 28.03.2023 sak 58/23

Behandling

Varaordfører Bratlie (H) og Granum (A) hadde i forkant bedt om vurdering av egen habilitet i saken. Ordfører orienterte om at juridisk vurdering konkluderte med at det ikke forelå inhabilitet. Formannskapet vedtok enstemmig at begge var habile, og Bratli og Granum tok deretter sete.

Ordfører informerte om tilleggsnotat av 24. mars 2023, der kommunedirektør anbefalte følgende tilleggspunkter i forslag til vedtak:

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

   Hensynssone H560_2 legges over to hule eiker nord i bestemmelsesområde #3 - storulykke virksomhet.

   I delområde 1, felt IND1 (minus bestemmelsesområde #3) og IND2 skal plankartet påføres maksimalt regulerte kotehøyder som samsvarer med de høydene som er vist i visualiseringene som fulgte planforslaget ved behandling i utvalget for plan- og byggesak 22.03.2023, jfr., figur 17 i planbeskrivelsen, der høyder vist i visualiseringen er lagt inn med grå farge.

5. *I tillegg skal punkt 12.3 Bestemmelsesområde #3 gis slikt tillegg:*

Utforming og plassering av storulykke virksomheten skal gjøres hensynsfullt og etterrettelig for å unngå forringelse av utvalgte naturtyper og tilstrebe minst mulig terrenginngrep på Bispen. Hensynet til natur skal vektes særskilt tungt ved vurdering av tillatelser til alle typer tiltak i bestemmelsesområde #3.

Ivar Granum (A) fremmet følgende forslag til to nye punkter:

- *Minimum 90% av trevirke eller ferdigprodusert bioolje skal fraktes via skip.*
- *Avbøtende trafikksikkerhetstiltak gjennom Tofte sentrum skal løpende vurderes i takt med bedriftens produksjon.*

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet på vegne av MDG og SV følgende forslag:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for å utbedre avdekkede mangler og feil og videre forbedring av områdereguleringsplanforslaget før den sendes ut på høring. Før førstegangsbehandling skal det:

1. *Gjennomføres en helhetlig tilleggsutredning for naturmangfold i planområdet.*

2. *Gjennomføres ny og grundig vurdering av muligheten for å unngå negative konsekvenser for naturtyper i planområdet ved Bispen. Alle registrerte hule eiker i planområdet skal bevares.*

3. *Fremlegges en detaljert redegjørelse (i et forståelig språk) for nødvendige stabiliseringstiltak jmf fare for kvikkleireskred og hvordan disse vil påvirke miljø og omgivelse. Det må beskrives hvordan tiltakene reduserer risiko for kvikkleireskred og kan gjennomføres i henhold til planen.*

4. *Legges inn krav om detaljregulering også for delområde 1 (alternativt for hele planområdet) i tråd med kommuneplanen.*

Hvis punkt 5 faller fremmer MDG dette:

4b) *Legges inn en bestemmelse om at fritak fra plankrav er eksklusiv til Silva prosjektet og tidsbegrenset i 3 år*

Forslag fremmet av MDG ble satt opp mot revidert forslag til innstilling, foreslått av kommunedirektør i tilleggsnotat av 24. mars 2023.

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

Forslag til nye punkter fremmet av A, ble begge enstemmig vedtatt.

Forslag til punkt 4b) fremmet av MDG og SV, fikk 2 stemmer, og falt.

Vedtak

1. Forslag til områderegulering for Tofte sentrum nord/ Tofte industriområde, som vist på plankart datert 21.02.2023, og bestemmelser datert 24.02.2022 fremmes slik det foreligger.

   Områdereguleringen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10, med følgende vilkår:

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

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

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

   Hensynssone H560_2 legges over to hule eiker nord i bestemmelsesområde #3 - storulykke virksomhet.

   I delområde 1, felt IND1 (minus bestemmelsesområde #3) og IND2 skal plankartet påføres maksimalt regulerte kotehøyder som samsvarer med de høydene som er vist i visualiseringene som fulgte planforslaget ved behandling i utvalget for plan- og byggesak 22.03.2023, jfr., figur 17 i planbeskrivelsen, der høyder vist i visualiseringen er lagt inn med grå farge.

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

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

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/01464-2

Saksbehandler
Mathilde Høglund

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
22.03.2023

Detaljregulering for Blakstadmarka - 1. gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar detaljregulering for Blakstadmarka gbnr. 61/464, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser revidert 09.12.2022, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 12-10.

2. Før sluttbehandling skal illustrasjonsplanen vise en universelt utformet adkomstløsning uavhengig av garasjekjeller.

1. Sammendrag og konklusjon

Saken dreier seg om 1. gangsbehandling av en detaljregulering som tilrettelegger for 8 nye leiligheter. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og er i gjeldende plan regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

2. Saksopplysninger

2.1 Bakgrunn for saken

Det ble avholdt oppstartsmøte for detaljreguleringen 03.11.2020. Planen er nå komplett og sendes til 1. gangsbehandling. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for å bygge 8 leiligheter på eiendommen.

2.2 Planstatus

Regulering

Eiendommen er i dag regulert til frittliggende bolig og hensynssone for terreng og vegetasjon som skal bevares i reguleringsplan for Blakstad videregående skole, plan id 0220153E, vedtatt 15.02.2005.

Kommuneplan

I kommuneplan for Asker 2018-2030 er området avsatt til boligbebyggelse og vei. Eiendommen har ikke en definert boligkategori i boligkartet.

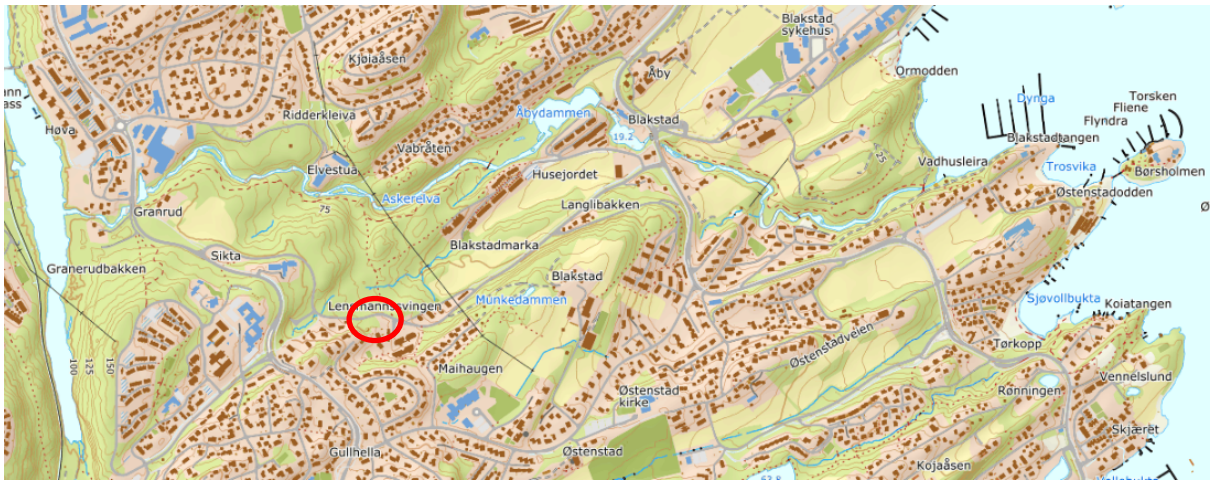
I forslag til kommuneplan er området i sin helhet avsatt til nåværende boligbebyggelse og har ikke en definert boligkategori.

Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone fra Blakstadmarka.

2.3 Beskrivelse av planområdet

Eiendommen ligger langs Blakstadmarka og er for det meste flat med hellende terreng mot øst og en bratt skrent i sørvest på omtrent 12 meter. Eiendommen er i dag for det meste gruset, med noe vegetasjon mot tomtegrensen mot tomannsboliger (Blakstadmarka 34). Eiendommen er ikke bebygd. Det er både frittliggende småhusbebyggelse, rekkehus og blokker i nærområdet.

Planområdet ligger omtrent 3 km fra Asker stasjon i gangavstand. Dette er utenfor det prioriterte vekstområdet for Asker (omtrent 2 km gangavstand).



2.4 Beskrivelse av planforslaget

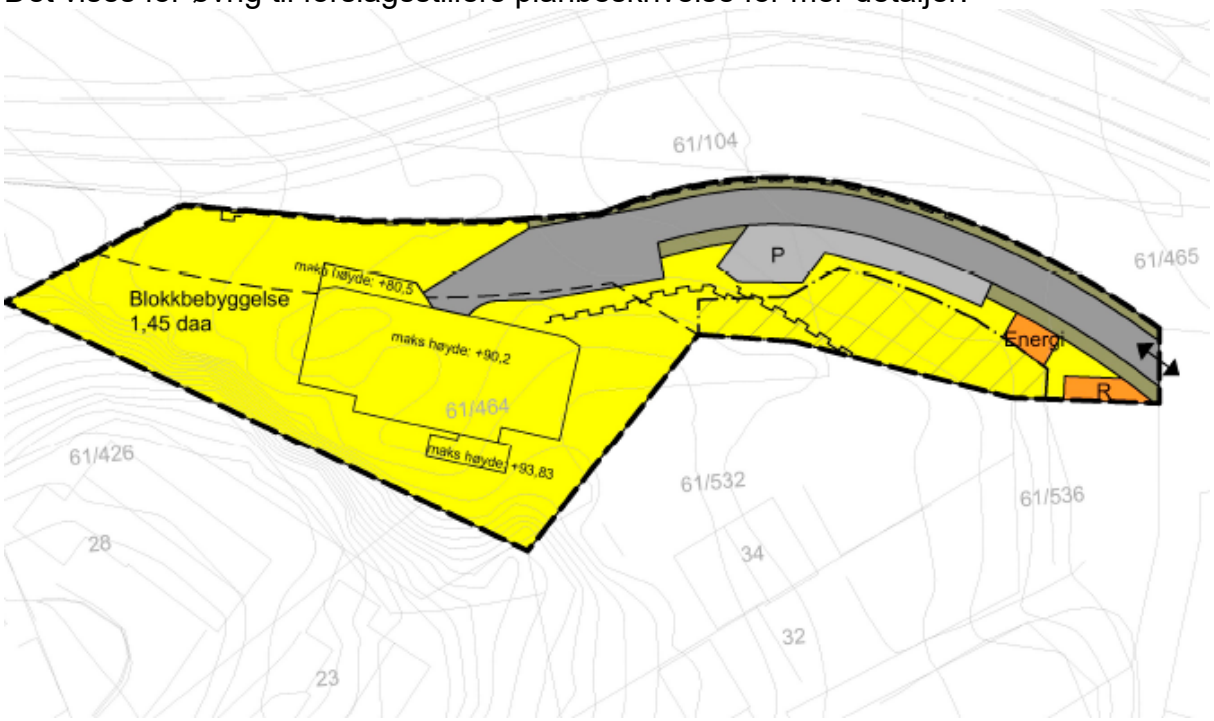
Det planlegges for en boligblokk med 8 leiligheter, med en størrelse på mellom 69 og 106 m^2, over fire plan inkludert parkeringskjeller delvis under bakken. Det planlegges for trappehus utstående fra bygningskroppen med adkomst til svalgang inn mot fjellskråningen. Utnyttelsen skal ikke overstige BYA= 22,5 %. Maks byggehøyde er satt til kote +90,2 for hovedbygget og kote +93,83 for trappehuset. Det tillates takterrasser. Leilighetene vil få fra to-tre timer med sammenhengende sol ved vårjevndøgn på private balkonger. Det skal bygges støyskjerm langs eiendomsgrensen mot Blakstadmarka, med et smett i nord som muliggjør en snarvei for gående. Skolekapasitet skal dokumenteres før rammetillatelse gis.

Illustrasjonsplanen er gjort bindende gjennom bestemmelsene i planen. Det er prosjektet i denne som fremmes.

Det er satt av arealer til uteopphold både øst og vest for bygget. Lek er tenkt i vest. Det er satt av areal til renovasjon, men det er også lagt inn mulighet for å samarbeide om dette med naboblokkene om dette er ønskelig.

Det er regulert parkeringsplasser i kjeller og langs adkomstveien.

Det vises for øvrig til forslagsstillers planbeskrivelse for mer detaljer.



2.5 Innspill til varsel om planoppstart

Det ble ved varsel om oppstart mottatt 6 innspill. Disse er fra fylkesmannen i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Elvia og naboer. Forslagsstiller har svart ut innspillene i planbeskrivelsen.

Statsforvalteren har ingen foreløpige kommentarer, men kommer tilbake i høringen. Fylkeskommunen har fokus på å gi barn og unge trygg skolevei og gode arealer skjermet fra trafikk og støy. De har også bedt om en enkel trafikkanalyse som beskriver trafikale konsekvenser for fylkesveinettet.

Naboer og berørte kommenterer ved planoppstart stort sett at de ikke er imot ny bebyggelse. Naboer ønsker imidlertid at ny bebyggelse tilpasses etablerte strukturer. Naboer ønsker at planleggingen tar hensyn til trafikksikkerhet fra fylkesveien Blakstadmarka, høyde, uttrykk og avstand til naboeiendommer.

Uttalelsene i sin helhet ligger i vedlegg 12.

2.6 Tidligere behandling

Saken er ikke tidligere politisk behandlet.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Planforslaget åpner for en begrenset fortetting i Blakstadmarka på en eiendom som i dag ligger brakk. Forslaget utløser ikke behov for å rive eksisterende bygg, men er med på å fortette et allerede eksisterende boligområde.

Planforslaget tilrettelegger for en konsentrert bebyggelse med kort avstand til bussholdeplass. Området ligger utenfor prioritert vekstområde, men er av en beskjeden karakter.

4. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer dette som en utfordrende tomt å bebygge. Tomta har en bratt skråning i sørvest. Dette gir relativt lite sol i leilighetene og på uteplassen. Samtidig er den støyutsatt fra veien. Allikevel har den sine kvaliteter og en utbygging kan være med på å gi et variert boligtilbud i kommunen. Det er utsyn mot nordøst nedover mot sjøen og det er gode kollektivforbindelser både mot Asker og Oslo. Dette er et lite prosjekt og kommunedirektøren vurderer at dette kan veie noe opp for solforholdene og støyen.

Svalgangsløsninger er ikke en foretrukket løsning for adkomst til blokkleiligheter. Det skaper trafikk foran leiligheter i alle etasjer samtidig som gulvet fra etasjen over gjør at mindre lys slipper inn i leilighetene fra den siden. Kommunedirektøren anser ikke

svalgang som den mest gunstige løsningen, men kan vurdere det som akseptabelt i dette tilfelle. Dette begrunnes i at det er få leiligheter i hver etasje, samtidig som det ikke forventes særlig sollys inn fra denne sida av blokka på grunn av den bratte skråningen. Svalgangsløsningen vil likevel gjøre at mindre indirekte sollys kommer inn fra denne siden.

Detaljreguleringen tilrettelegger for en ny boligblokk med likhetstrekk til nærliggende blokkbebyggelse. Skrenten i sørvest er så høy at etablerte boligeiendommer på toppen av denne i Jørgens vei ikke mister utsyn selv om det planlegges for parkeringskjeller og tre hele etasjer. Nabotomt med tomannsbolig vil få ny bebyggelse nært inn på seg, men det holdes være minimum 12 meter mellom bebyggelsen. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til omkringliggende bebyggelse og naboer blir ivaretatt i planforslaget.

Planområdet er støyutsatt og det kreves støyreduserende tiltak for at det skal kunne bebygges. Det er planlagt støyskjerm langs veien. Det er stilt krav om at denne skal utformes likt som Blakstadmarka 26 for å skape et helhetlig inntrykk langs veien.

Deler av parkeringen er lagt i kjeller, mens noen også er utendørs. Kommunedirektøren ser det som positivt at det er gjort plass til HC-parkering i kjeller slik at avstand til leiligheter blir minst mulig.

Forslagsstiller svarer ut fylkets krav om trafikkanalyse med at planen kun legger til rette for 8 nye småleiligheter og eiendommen har vært del av en tidligere næringseiendom med betydelig virksomhet vurderes at forholdet er ivaretatt. Kommunedirektøren stiller seg bak dette. Avkjøring vil bli samlet med blokkene og tomannsboligene i Blakstadmarka. En økning på 7 boenheter på en avkjørsel som i dag betjener 64 boenheter i dag anses som akseptabel uten en enkel trafikkutredning.

Det er opparbeidet gangsti bak blokkene sør for planområdet som går opp til Baglerveien. Denne sikrer trygg og kort skolevei til Blakstad barneskole.

Støy- og solforholdene gjør tomten mindre attraktiv for å fremme barn og unges oppvekstsvilkår. Nærhet til skole, lekearealer, friarealer i nærskogen og gode kollektivforbindelser veier noe opp for dette.

Planforslaget legger fram en samlet MUA på 656 m^2, samt 200m^2 lekearealer. Kommunedirektøren legger dette til grunn. Det er planlagt utearealer på to områder på eiendommen, hovedsakelig i vest, men også noe i øst. På grunn av tomtas terreng er det begrenset med sol. Soldiagrammer viser at det er lite sol på utearealene ved vårjevndøgn, men at det er bedre i mai og fram mot sommersolverv. På bakgrunn av dette er kommunedirektøren det som positivt at utearealene til dels legges på flere sider av blokka. Utearealene er store nok til at tilstrekkelig med

arealer til MUA og lek kan opparbeides. Det er nødvendig med skjerming for at disse skal oppfylle kravene til støy. Kommunedirektøren anser dette som en akseptabel løsning, tatt tomtas beliggenhet i betraktning.
Kommunedirektøren er også positiv til at det legges til rette for ca 65 m^2 felles takterrasse. Dette gir et fint tilskudd til solfylt uteoppholdsareale.

Planområdet er i dag en gruset tomt, med noe trær som vegetasjonsskjerm mot tomannsboligene. Vegetasjonsskjermen videreføres med hensynssone i kartet og naturmangfoldloven §§8-12 vurderes som oppfylt.

Vedlagt va-rammeplan viser mulig løsninger for vann, avløp og overvann. Ut fra det rammeplanen viser legges det opp til fordrøyningsmagasin for overvannet. Kommunen ønsker fortrinnsvis åpne løsninger. Vurderinger gjort i forbindelse med denne planen tilsier at det kan godtas en slik løsning for denne planen hvis det ikke er tilstrekkelig plass til åpen løsning.

Universell adkomst er løst gjennom parkeringskjeller. Kommunedirektøren er ikke tilfreds med en slik løsning. Dette må løses på en bedre måte. Siden illustrasjonsplanen forutsettes å være førende, foreslår kommunedirektøren at det legges til et nytt vedtakspunkt som forutsetter at illustrasjonsplanen før sluttbehandling skal endres slik at den viser en universelt utformet adkomstløsning uavhengig av garasjekjeller.

Kommunedirektøren vurderer på bakgrunn av det ovenstående at dette at planen kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Plankart datert 09.12.2022
Planbestemmelser - 9.12.2022
Planbeskrivelse 20.12.2022
ROS
Rapport naturmangfold
Geoteknisk notat 1
Geoteknisk vurdering
Støyrapport
Illustrasjonsplan

Illustrasjoner samlet
Retting Fasade N
Uttalelser naboer
Annonse Budstikka
Referat oppstartsmøte
Rammeplan VA

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak	**Saksbehandler**
23/01464	Mathilde Høglund

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	22.03.2023	32/23

Reguleringsplan , detaljregulering for Blakstadmarka 26 - 1. gangs behandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 22.03.2023 sak 32/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 20.03.2023.

Saksbehandler Mathilde Høglund innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Jensen (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag:

Planen sendes tilbake for videre bearbeidelse.

1. *Bebyggelsen må tilpasses bedre terrengsituasjonen bak bygget, slik at terrengsjakt på baksiden av blokk fjernes.*
2. *Hovedatkomst til boarealene skal ikke på gjennom parkeringskjeller. Hovedatkomsten skal være universelt utformet.*
3. *Det vurderes gjennomsiktig glass på flere av terrassene.*

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Jensen. Forslag fra Jensen ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Planen sendes tilbake for videre bearbeidelse.
    - Bebyggelsen må tilpasses bedre terrengsituasjonen bak bygget, slik at terrengsjakt på baksiden av blokk fjernes.

- Hovedatkomst til boarealene skal ikke på gjennom parkeringskjeller. Hovedatkomsten skal være universelt utformet.
- Det vurderes gjennomsiktig glass på flere av terrassen

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak	Saksbehandler
22/10449-7	Rune Rian

Behandles av	Møtedato
Utvalg for plan og byggesak	22.03.2023
Formannskapet	18.04.2023
Kommunestyret	09.05.2023

Detaljregulering for kryssutbedring fv. 167 Bleikerveien og Røykenveien - Sluttbehandling

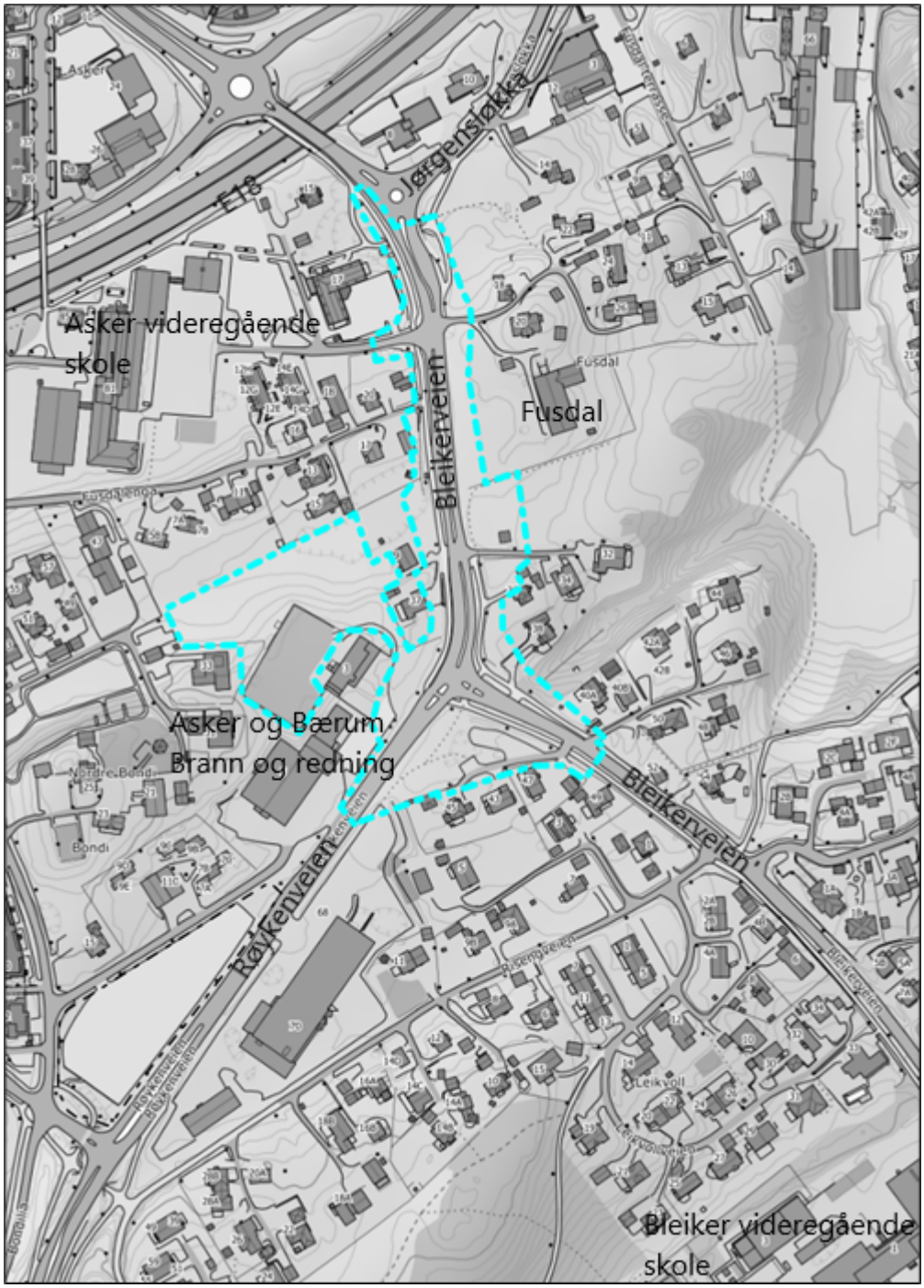
Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder sluttbehandling av forslag til detaljregulering for kryssutbedring fv.167 Bleikerveien og Røykenveien. Planforslaget er fremmet av Norconsult AS på vegne av Viken fylkeskommune.

Reguleringsplanen med tilhørende teknisk plan omfatter krysset fv. 167 Bleikerveien x Røykenveien i Asker og strekningen nord for dette krysset til krysset fv. 167 Bleikerveien x Jørgensløkka. Strekningen er omtrent 300 meter og ligger nær Asker sentrum. Nordre parsellgrense ligger ca. 400 meter fra Asker stasjon. Strekningen er et viktig bindeledd mellom Asker sentrum/E18 i nord og Risengaområdet, samt forbindelsen mot sør til Gullhella, Heggedal og Røyken.



Figur 1: Planområdet

Formålet med prosjektet er å bedre trafikkavviklingen i krysset, samt å legge til rette for gode løsninger for fotgjengere og syklister mellom Asker sentrum og Risengaområdet. Tiltaket vil ha positive konsekvenser for barn og unge spesielt.

I foreslått kommuneplanens arealdel 2022 – 2034 vedlegg 3 er dette krysset listet opp som et av flere prosjekter som det er avsatt midler til: *«Tilgjengelige fylkesveimidler skal*

brukes til fremkommelighetstiltak for buss (korte kollektivfelt, utbedring av kryss, mv.) og sikring av skoleveier (småtiltak, kryss, gang- og sykkelanlegg etc.)».

Følgende endringer og tillegg i reguleringsbestemmelsene er lagt inn etter 1. gangs behandling:

- 2.4 Kabler og ledninger: Oppdatert jamfør bemerkning fra Elvia
- 2.10 Frisikt: Oppdatert i henhold til tilbakemeldinger
- Ryddet i 3.1.2: Sikret at alle BF-områder er lagt inn i bestemmelsene. Det er også gjort en opprydning i nummerering
- 4.2 Hensynssone bevaring naturmiljø: Er lagt til for å sikre gamle trær, og sikre areal til at den uthulede asken som står ved innkjøringen Fusdal skal bli liggende som dødvevsdeponi
- 6 Rekkefølgebestemmelser: Det er lagt til krav om at det skal foreligge en massehåndteringsplan før igangsettelse av tiltak

Kommunedirektøren mener forslag til detaljregulering følger opp vedtaket fra 1. gangs behandling på en tilfredsstillende måte.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Bakgrunn for saken

Utgangspunktet for prosjektet er reguleringsplanen for Risengaområdet som ble vedtatt av Asker kommune 23.09.2003. Rekkefølgebestemmelsene i denne planen innebærer at det lysregulerte krysset mellom Røykenveien og Bleikerveien skal bygges om til rundkjøring med høy prioritering av gående og syklende i forbindelse med åpning av skoler på Risengaområdet. Reguleringsplanen viser en rundkjøring og planskilt kryssing via kulvert under Røykenveien.

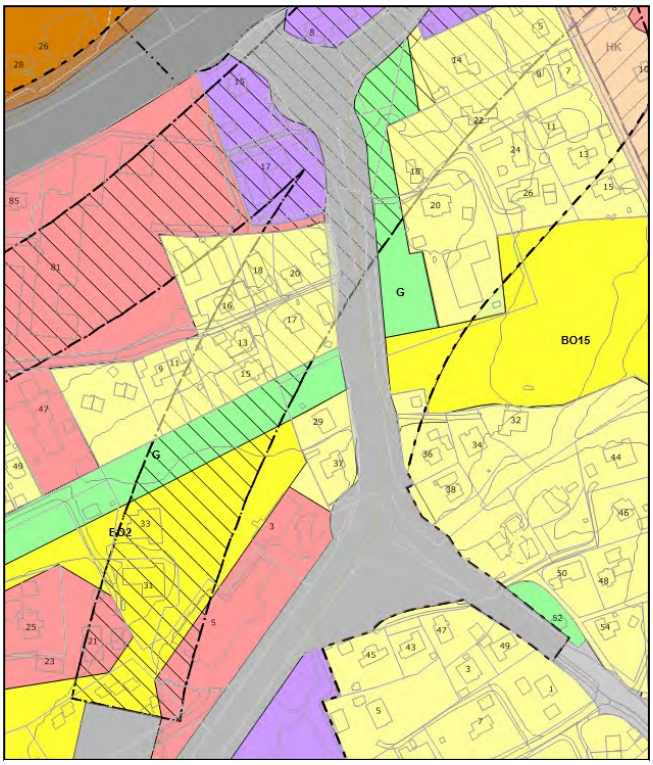
I forbindelse med utbygging av Risengaområdet ble det som en oppfølging av reguleringsbestemmelsene inngått en utbyggingsavtale i 2019 mellom Asker kommune og Viken fylkeskommune. Noen av bestemmelsene i denne avtalen bygger på forutsetninger som ikke lenger er aktuelle. Blant annet er det ikke ønskelig å legge til rette for økt biltrafikk til sentrale områder rundt Asker sentrum, men i stedet prioritere fremkommelighet for gående og syklende.

Formålet med prosjektet er å legge til rette for gode løsninger for fotgjengere og syklister mellom Asker sentrum og Risengaområdet. Krysset må ivareta fremkommeligheten for buss og utrykningskjøretøy, og det skal opparbeides med et grønt og urbant preg slik at det kan passe inn i en fremtidig situasjon.

2.2 Planstatus

Eksisterende planer

Planforslaget samsvarer i stor grad med kommuneplanen. I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til framtidig vei, grønnstruktur, eksisterende og fremtidig boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting og næringsvirksomhet.



Figur 2: Gjeldende kommuneplan

I kommunedelplan for ny E18 Slependen- Drengsrud er det angitt en sikringssone som delvis går innenfor planområdet.

I forslag til ny kommuneplan er arealformålene stort sett tilsvarende gjeldende kommuneplan. Endringene er en justering av boligområdet syd for Fusdal gård samt at blå-grøntstruktur langs fylkesveien er forslått med hensynsone for bevaring av kulturmiljø.

Planområdet er i hovedsak regulert med formålene kjørevei, annen veigrunn og gang- og sykkelvei. Tilgrensende arealer er regulert til boligformål, offentlig bebyggelse, kontor og friområde. Fusdal gård er regulert med spesialområde for bevaring av bygninger. Her gjelder det en bestemmelse om at eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet skal søkes bevart.

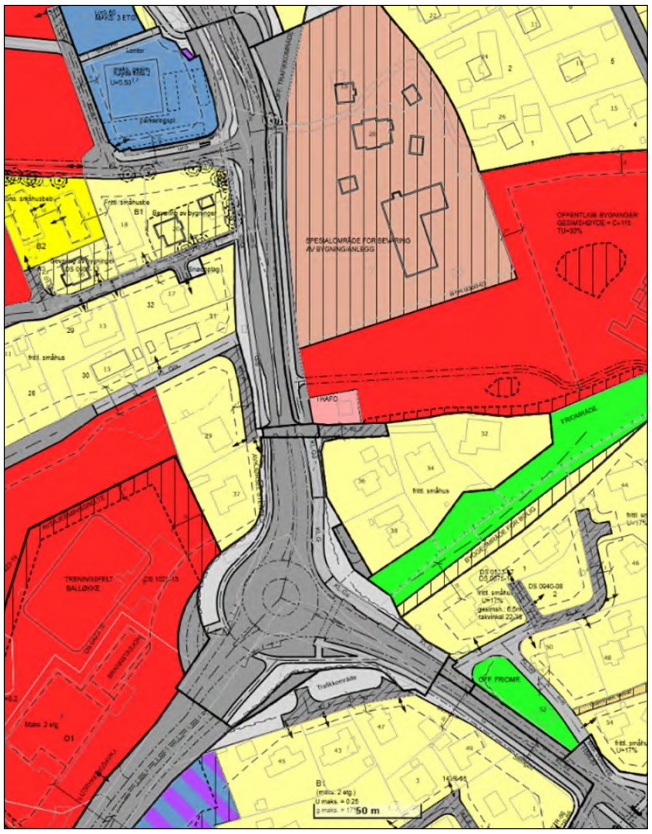
Krysset mellom Bleikerveien og Røykenveien er regulert i en plan fra september 2003 (Risengaområdet, GBNR. 55/13 m.fl.). I reguleringsplanen er krysset regulert til rundkjøring med tre armer. Det er i denne planen lagt opp til kryssing for myke trafikanter i plan over Bleikerveien sør og kryssing i undergang under Røykenveien.

Bleikerveien nord er videre regulert av to ulike planer:

- Asker videregående skole med tilhørende anlegg (0220120H), vedtatt 18.04.2001
- Sentrumsnær skole på del av Fusdal gård (0220119J), vedtatt 06.09.2000

Plan for Asker videregående skole regulerer Bleikerveien, inkludert gang- og sykkelvei på vestsiden. Plan for Fusdal gård legger seg inntil Bleikerveien og regulerer inn ny gang- og sykkelvei på østsiden. Det skal etableres sykkelvei med fortau videre sørover langs Bleikerveien med grensesnitt mot dette prosjektet.

I Asker kommunes temaplan for sykkel 2018-2030 ligger planområdet innenfor fokusområde for vei- og gatebruksplan. Vei- og gatebruksplanen skal bidra til at en større andel av Askers befolkning skal benytte seg av grønn mobilitet. Videre er Bleikerveien markert som del av hovedveinettet i nytt sykkelveinett. Hovedveinettet skal håndtere gjennomgående sykkeltrafikk og ha høy fremkommelighet og standard på utformingen.



Figur 3: Gjeldende regulering

Eksisterende situasjon

Prosjektet omhandler krysset fv. 167 Bleikerveien x Røykenveien i Asker, og strekningen nord for dette krysset til krysset fv. 167 Bleikerveien x Jørgensløkka. Krysset Bleikerveien x Jørgensløkka er både forbindelsen mot Asker sentrum og påkjøringsrampen til E18 i retning Oslo. I dag er det mye trafikk på fv. 167. Årsdøgntrafikken (ÅDT) er over 20 000 på strekningen mellom kryssene. I tillegg er det stor trafikk av myke trafikanter på eksisterende gang- og sykkelveier gjennom planområdet.

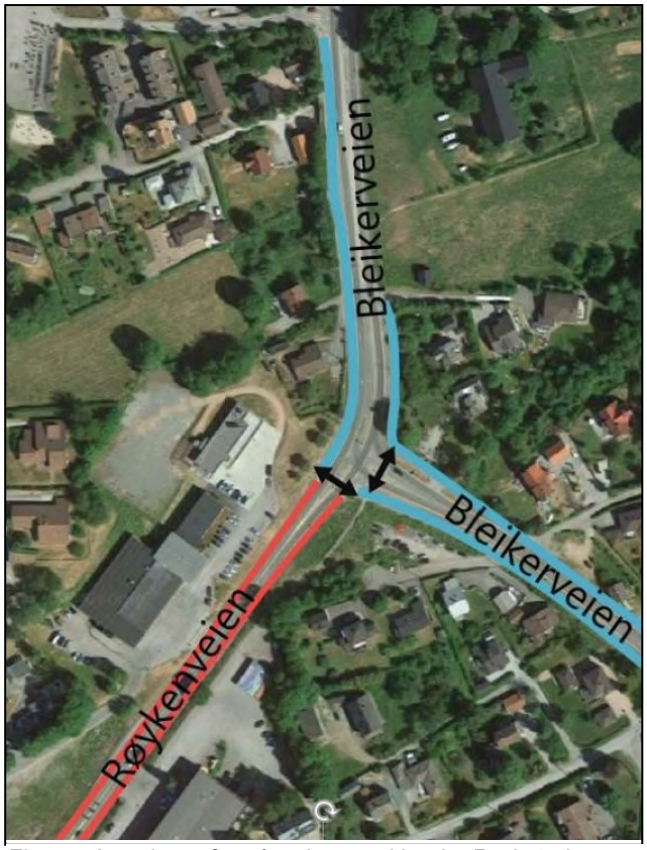
Strekningen omfattet av prosjektet er omtrent 300 meter og ligger nær Asker sentrum. Nordre parsellgrense ligger ca. 400 meter fra Asker stasjon. Strekningen er et viktig bindeledd mellom Asker sentrum/E18 i nord og Risengaområdet, samt forbindelsen mot sør til Gullhella, Heggedal og Røyken.

Risenga er et naturlig målpunkt for mange av reisene gjennom krysset. Området består blant annet av svømmehall, flerbrukshall, tennishall, utendørs tennisbaner, ishaller, fotballbaner, utendørs skøytebane, ungdomsskole og videregående skole. Et annet målpunkt innenfor prosjektet er Asker videregående skole, med adkomst i nordre del av parsellen. Like ved krysset ligger Asker brannstasjon og Asker ambulansestasjon. Disse har en egen utrykningsbom med direkte adkomst til Røykenveien like sør for krysset.

Krysset er i dag utformet som et lysregulert T-kryss. Det er lagt til rette for myke trafikanter gjennom kryssing i plan på to punkter: Over Bleikerveien sør og over Røykenveien. Langs Bleikerveien sør er det lagt til rette for myke trafikanter i form av gang- og sykkelvei på begge sider av veien. Den dobbeltsidige løsningen strekker seg ca. 200 meter sørover i Bleikerveien. Derfra og videre sørover er det kun tilrettelagt for myke trafikanter på en side.

Langs Bleikerveien nord for krysset er det tilrettelagt med gang- og sykkelvei på vestsiden av veien. Fra krysset og ca. 60 meter nordover er det også skiltet gang- og sykkelvei på østsiden. Denne traseen benyttes hovedsakelig som innkjøring til flere av husene i området og det er ikke tilrettelagt for kryssing av Bleikerveien der denne traseen slutter. Dette gjør krysset noe uoversiktlig for myke trafikanter. Flere krysser over Bleikerveien her selv om det ikke er tilrettelagt for det.

I Røykenveien er det lagt til rette for syklister ved hjelp av 1,5 m brede sykkelfelt på begge sider av veien. Det er ikke tilrettelagt for gående videre langs Røykenveien, men tråkk/stier indikerer at det er folk som går sørover fra krysset på begge sider av veien: Via brann-stasjonens parkering og adkomst på vestsiden, og via industriområdet på østsiden.

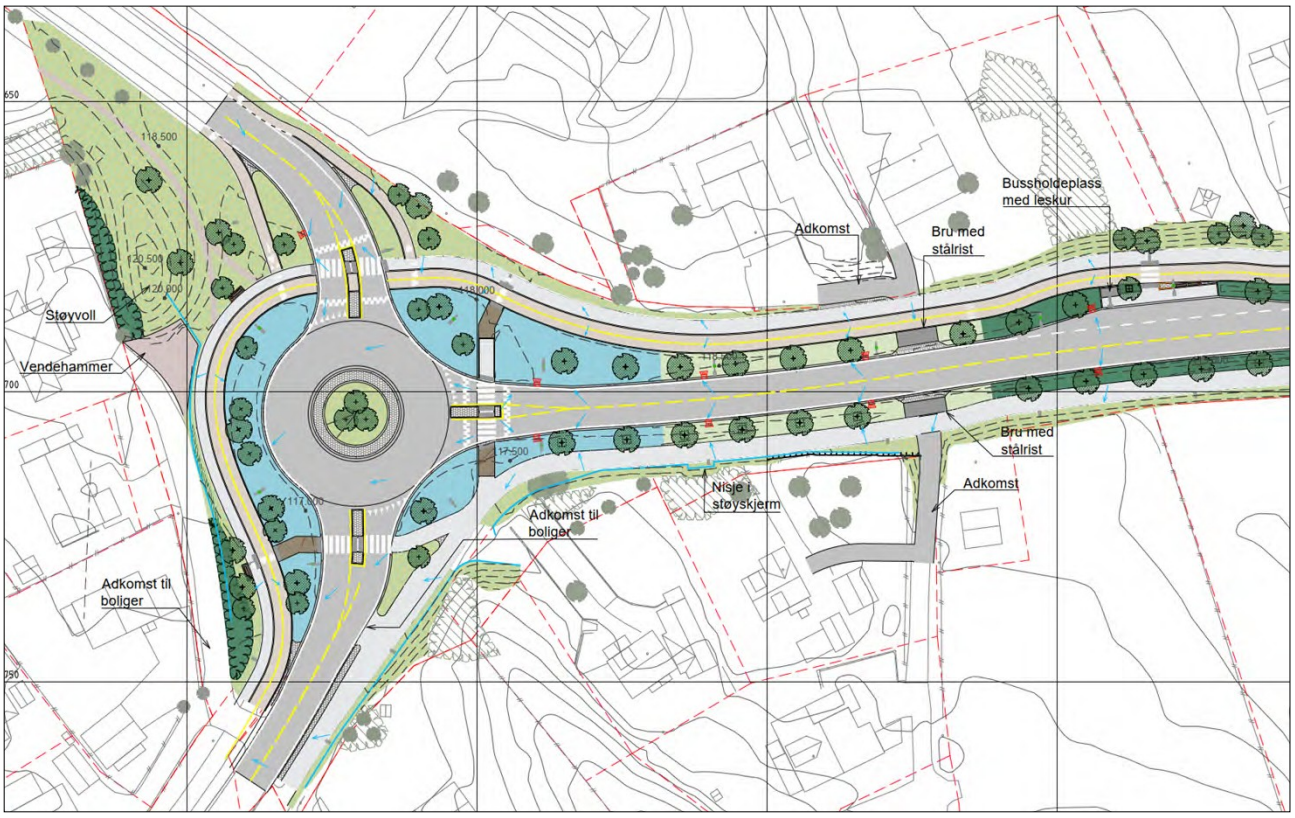


Figur 4: Løsninger for gående og syklende. Rød strek er sykkelfelt. Blå strek er GS-vei

Faglige vurderinger og løsninger

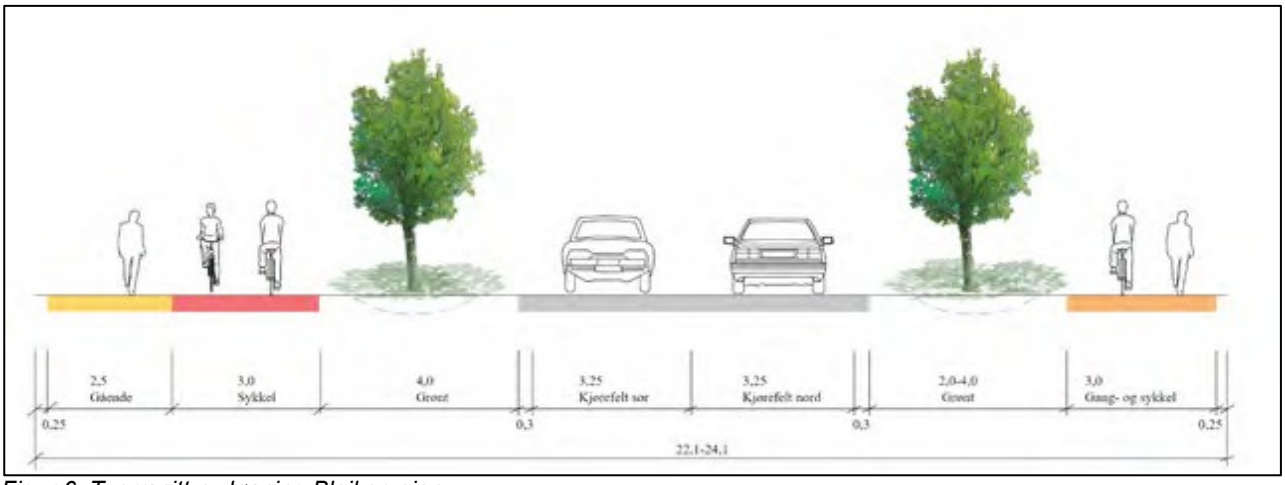
Hensikten med reguleringsforslaget er å utarbeide og regulere en oppdatert og riktig kryssløsning i henhold til prosjektets mål, med et godt tilbud for gående og syklende. Behovet for arealer til anleggsbelter, rigg- og deponiområder, løsninger og plassering av eventuelt støytiltak og veiomlegging i anleggsfasen er viktige faktorer som må ivaretas. Det er ikke ønskelig å legge til rette for økt biltrafikk til sentrale deler av Asker sentrum, men i stedet prioritere syklende, gående og kollektivtrafikk.

Vei, fortau- og adkomstløsninger
Planforslaget legger opp til etablering av en rundkjøring med tre armer som skal erstatte dagens lysregulerte kryss. Det legges opp til fotgjengerkrysning i plan over alle armene i krysset og tilrettelegging av grønne lunger der det er mulig. Rundkjøringen blir etablert ca. 30 meter sørøst for dagens lyskryss. Den foreslåtte forskyvningen av krysset er gjort for å skape tilstrekkelig plass til myke trafikanter og grøntrabatter på alle sider av rundkjøringen, og for å få en god avbøying til veiarmene inn i rundkjøringen slik at farten til bilene blir lavere. Bleikerveien nord for rundkjøringen vil i stor grad følge dagens trasé, men utformingen av gaten vil endres. Høydenivået på anlegget vil i stor grad være lik dagens situasjon, og det vil derfor ikke være behov for større fyllinger og skjæringer.



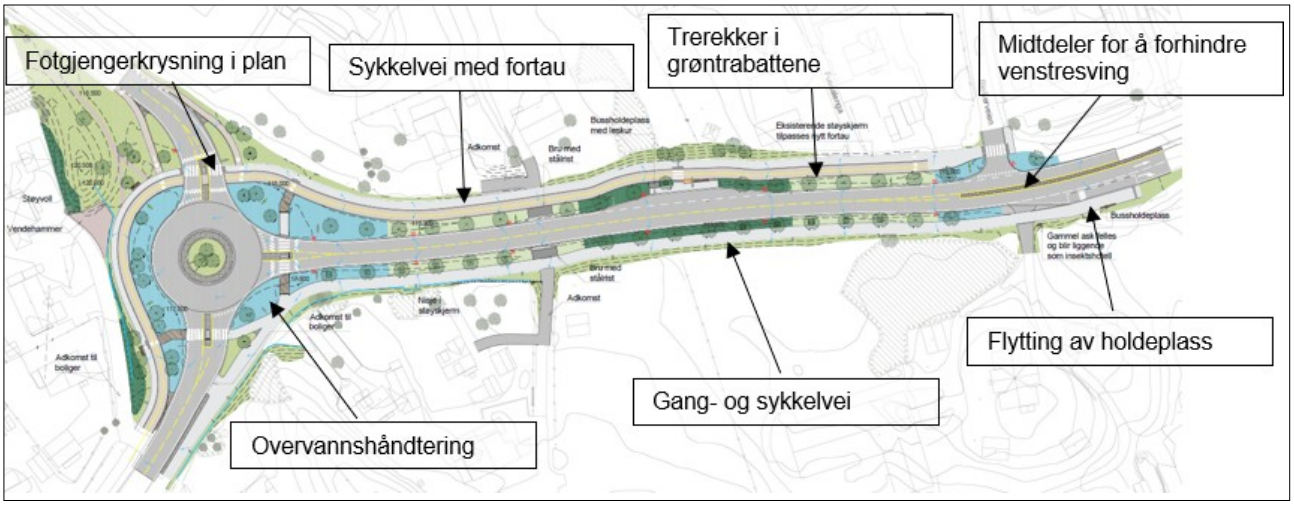
Figur 5: Utforming og plassering av rundkjøring

Nordover i Bleikerveien legges det opp til et gatetverrsnitt med tofeltsvei for bil og med grønne rabatter på begge sider. I begge rabatter legges det opp til beplantning av trær. På vestsiden av Bleikerveien skal det etableres en separat sykkelvei med fortau. Sykkelveien vil være bred nok til sykkeltrafikk i begge retninger. På østsiden av gaten etableres det felles gang- og sykkelvei som kobles til eksisterende gang- og sykkelvei med tilknytning til kulverten ved Jørgensløkka.



Figur 6: Tverrsnitt ny løsning Bleikerveien

Planforslaget medfører noen små endringer i holdeplasstrukturen. Fusdal bussholdeplass i sørgående retning vil etableres med busslomme med lik plassering som i dagens situasjon. Bussholdeplassen i nordgående retning vil bli anlagt i høyre kjørefelt i tilknytning til den nordlige rundkjøringen. Her vil det etableres kollektivfelt frem til og med bussholdeplassen. Dette er en endring fra dagens situasjon der denne holdeplassen er utformet med busslomme.



Figur 7: Illustrasjon med foreslåtte tiltak

De eksisterende avkjørslene som medfører kjøring over gang- og sykkelvei, er i så stor grad som mulig fjernet eller utbedret for å skape en mer oversiktlig og trygg trafikk-situasjon. Avkjørslene i nærheten av ny rundkjøring vil for det meste beholdes. Det etableres en midtdeler på den nordligste delen av Bleikerveien for å hindre risikable venstresvingebevegelser fra adkomstene til Asker videregående skole og Fusdal. Bilister blir med en slik løsning henvist til rundkjøringene for U-sving som erstatning for disse svingebevegelsene.

Trafikk
Etablering av en rundkjøring gir bedre trafikkavvikling i alle tilfartene for kjørende, selv om det etableres fotgjengerkryssinger over alle tre armene og rundkjøringen bygges med en svært god avbøyning slik at hastigheten blir lav. Dette er sammenlignet med dagens lysregulerte løsning. Det vil derfor bli mindre køutvikling og fare for tilbakeblokkering på Bleikerveien, Røykenveien og tilstøtende kryss. Resultater fra trafikksimuleringer viser at en rundkjøring vil gi betydelig mindre kølengder i rushtid både på Bleikerveien nord for krysset og på Røykenveien. Modellering av løsningen viser 70-90% reduksjon i forsinkelse sammenliknet med dagens lyskryss. På Bleikerveien sør for rundkjøringen er endringen mindre, med 10- 30% mindre forsinkelser. Eksisterende lysregulerte kryss er på grensen til overbelastning i fremtidig situasjon, og det kan bli store kødannelser hvis nullvekst ikke oppnås.

En rangering av de tre alternativene ut fra trafikksikkerhet for myke trafikanter gir best uttelling for løsning med lysregulert kryss. Alternativet som kommer dårligst ut er fotgjengerkryssing i plan. Dette forutsetter at alle trafikantgruppene overholder trafikkreglene og venter på grønt lys. Det er alltid en fare for at gående og syklende går/sykler på rødt lys, noe som medfører en potensiell konflikt mellom kjørende og gående. Dersom det da skulle skje en ulykke, kan det få store konsekvenser på grunn av bilenes hastighet. I foreslått løsning med rundkjøring er avbøyningen til veiarmene svært god og dermed hastigheten for biltrafikken vesentlig lavere enn i eksisterende kryssløsning.

Eksisterende underganger ved Asker videregående og Lensmannslia benyttes i dag som planskilte løsninger for myke trafikanter. I forslag til regulering suppleres systemet ved å etablere en ny gang- og sykkelvei på østsida av Bleikerveien mellom det regulerte krysset og undergangen ved Asker videregående skole Denne nye gangforbindelsen vil være et svært godt alternativ for de som ikke ønsker å benytte fotgjengerkryssing i plan.

Vann, avløp og overvann
VA-anlegget i området består i hovedsak av lokalt distribusjonsnett (<300 mm) for vann og avløp samt en overføringsledning med dimensjon 600 mm langs nordre halvdel av prosjektområdet. Overvann skal håndteres etter 3-trinnstrategien for overvannshåndtering i Asker kommune. Mindre nedbørsmengder håndteres åpent og lokalt i grønne grøfter med trær og beplantning, samt i regnbed som sørger for å fange opp og infiltrere vannmengdene. Ved større nedbørmengder vil oppstuvingsvolum i grøftene sikre god håndtering. I tillegg vil infiltrasjonssandfang sørge for fordrøyning og infiltrasjon av overvannet der det ikke er mulig med åpen håndtering.

Eksisterende kabler
Det ligger kabelgrøfter på hver side av både Røykenveien og Bleikerveien, og det er flere kryssinger under veien i og i nærhet av krysset. I kabelgrøftene ligger det høyspent-, lavspent- og ekomkabler. Det er også noe høyspent- og telekabler som ligger under veibanen ut fra kryssområdet. Ledningsnettet forsyner i hovedsak veilys og ekomanlegg.

Luftkvalitet og støy
I trafikkanalysen legges det til grunn nullvekst i trafikken, med unntak av noe økning i trafikk i området for ny rundkjøring. Basert på dette, og at det etableres støyskjerm og grønnstruktur i området, forventes luftkvaliteten å være tilnærmet lik dagens situasjon. Etablering av rundkjøring vil medføre en moderat økning i støybelastningen for den aller nærmeste bebyggelsen. Flertallet av boligene som berøres av tiltaket vil ikke få endret støynivå.

Midlertidig rigg- og anleggsområde
Det settes i reguleringsplanen av relativt store riggarealer inne på Nordre Bondi området, nord for brannstasjonen. Disse arealene er midlertidige. Gjeldende reguleringsplaner opprettholdes og videreføres når anleggsfasen er over.

Det er i planarbeidet lagt stor vekt på løsninger for midlertidig trafikkavvikling. Det er blant annet utarbeidet overordnede faseplaner for å vise hvordan trafikken skal håndteres i anleggsfasen med spesiell vekt på myke trafikanter.

Det vises for øvrig til forslagsstillers planbeskrivelse for mer detaljer.

2.3 Vurdering av konsekvensutredningsplikt
Planinitiativet faller ikke inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvens-utredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning. Prosjektet vil ikke medføre vesentlige virkninger på miljø og samfunn da det kun er snakk om utbedring av eksisterende vei og ikke nybygging. Tiltaket vil i stor grad følge eksisterende veilinjer, og få liten påvirkning på omgivelsene.

2.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse
Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Planområdet fremstår generelt som lite til moderat sårbart. Det er utført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaene som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn
- Ekstremnedbør/overvann
- Transport av farlig gods
- Trafikkforhold

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for transport av farlig gods, og det ble derfor utført risikoanalyse av denne faren. Analysen viste akseptabel risiko, «gul sone» der risikoreduserende tiltak må vurderes. Det er gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering identifisert tiltak som ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendige å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Dette gjelder håndtering av overvann, eksisterende anlegg for VA og kraftforsyning, og fremkommelighet for utrykningskjøretøyer.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Et av hovedmålene med planen er å gjøre transportsystemet effektivt, miljøvennlig og tilgjengelig for alle, samtidig som behovet for biltransport reduseres. Herunder inngår nullvekstmålet, som sier at all trafikkvekst skal skje med kollektiv, sykkel og gange. Planen vil i et bærekraftperspektiv bedre trafikksituasjonen for gående, syklende og kjørende. Fremkommelighet for buss er prioritert ved å bedre trafikkflyten gjennom krysset.

Gata skal ha et grønt preg og det skal legges til rette for lokal håndtering av overvann (LOD) blant annet ved etablering av regnbed. Bleikerveien med ny rundkjøring skal bli et grønt anlegg som er rustet mot fremtidens klimautfordringer. Grønnstruktur gir miljøfordeler som sikring av biologisk mangfold, tilrettelegging for pollinering, ivaretar naturlige karbonlagre, bedrer luftkvaliteten og skjermer for visuell støy.

4. Tidligere behandling

Utvalg for plan og byggesak behandlet saken i møte 17.08.2022, sak 0077/22. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 5 stemmer (MDG, A, FrP).

Formannskapet behandlet saken i møte 23.08.2022, sak 0166/22. Planen ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10.

5. Medvirkning

Planen har blitt formidlet til berørte parter og allmenheten i henhold til plan- og bygningsloven, med varsling i form av annonse og brev til direkte berørte, interessegrupper og overordnete myndigheter, samt offentlig ettersyn.

Det er arrangert informasjonsmøte på Bleiker videregående skole i høringsperioden for å presentere planforslaget og svare på spørsmål.

6. Innkomne merknader

Høringsperioden var fra 02.09.2022 til 20.10.2022. Det er ikke mottatt innsigelse til planforslaget, men det er kommet inn 8 merknader. Merknadene ligger vedlagt med kommentarer fra forslagsstiller.

- **Viken fylkeskommune:** Påpeker at veianlegget blir bredere enn eksisterende vei og vil derfor komme nærmere kulturmiljøet på Fusdal gård og annen verneverdig bebyggelse langs veien. Planforslaget vil imidlertid ikke bidra til vesentlige negative konsekvenser for kulturminnene på Fusdal og andre nyere tids kulturminner i området. Understreker også viktigheten av å ta hensyn til kulturminneverdiene i anleggsfasen og ved utforming av vei- og grøntanlegg, da dette vil påvirke kulturminnene visuelt.
- **Statsforvalteren i Oslo og Viken:** Savner at det redegjøres for konsekvensene for naturtypelokaliteten med et større asketre rett øst for Asker brannstasjon. Anbefaler

at lokaliteten sikres i planleggingen og at den sikres med en hensynssone i reguleringsplanen. Oppfordrer også om at planarbeidet tar sikte på å avklare muligheten for å benytte matjord som eventuelt må omdisponeres til forbedring av annet jordbruksareal.

- **Elvia:** Foreslår følgende justering av planbestemmelse 2.4 Kabler og ledninger: «Kabler og ledningsanlegg innenfor planområdet skal om mulig legges i grunnen»
- **Asker videregående skole:** Gjør oppmerksom på at det bør skiltes inn til Asker videregående skole fra begge retningene når veien gjøres om.
- **Bleikerfaret Vel:** Oppfatter planforslaget som mindre trygt for barn og unge enn dagens T-kryss med lysregulering. De er positive til bedre og flere gang- og sykkelveier, men at planskilt eller lysregulert krysning av Røykenveien må være et premiss for en god løsning. De ønsker primært en bruløsning over Røykenveien.
- **Hans Christian Birkedal:** Skriver at løsningen svekker trafikksikkerheten for myke trafikanter betydelig, sett opp mot dagens løsning. Han bemerker at fremkommelighet for buss og utrykningskjøretøy må reduseres betydelig i rushtrafikken pga. kontinuerlig kryssing av myke trafikanter som vil forhindre kjøretøy å passere.
- **Marius Lie og Camilla Lie:** De ønsker å vite hvorfor tegningene viser at det ikke skal settes opp støyskjerm mot deres hus. Den planlagte utkjørselen fra eiendommen fremstår som meget farlig da de må krysse sykkelveien, med mange syklende og andre på mikromobilitet som kommer i høy fart. Reguleringsplanen viser at huset blir omringet av anleggsområder. De ønsker å vite hvordan innkjøring og parkering av biler er tenkt under anleggsperioden. Samt hvordan støy- og støvreduksjon under anleggsperioden ivaretas
- **Martin Aasved Holst og Elisabeth Meland:** De ønsker å unngå permanent erverv av hjørne nordvest på tomten.

7. Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Følgende endringer er lagt inn etter 1. gangs behandling:

<u>Planbeskrivelse:</u>

- Oppdatert tekst om planområdet kapittel 3.1.1
- Arealtabell i kapittel 3.2 er oppdatert
- Tekst om vernehensyn naturmiljø i kapittel 3.10 er oppdatert med informasjon om ask ved brannstasjonen (jamfør Statsforvalterens bemerkning)
- Tekst om massehåndteringsplan er lagt inn i kapittel 4.15 (jamfør Statsforvalterens bemerkning)
- Tekst om konsekvensutredning kapittel 4. (jamfør bemerkning fra Bleikerfaret Vel)
- Oppdatert tekst om støyvoll kapittel 4.13

<u>Reguleringsbestemmelser:</u>

- Bestemmelse 2.4 Kabler og ledninger er oppdatert jamfør bemerkning fra Elvia
- Bestemmelse 2.10 Frisikt er oppdatert i henhold til tilbakemeldinger
- Ryddet i bestemmelse 3.1.2: Sikret at alle BF-områder er lagt inn i bestemmelsene. Det er også gjort en opprydning i nummerering
- Bestemmelse 4.2 Hensynssone bevaring naturmiljø: Er lagt til for å sikre gamle trær, og sikre areal til at den uthulede asken som står ved innkjøringen Fusdal skal bli liggende som dødvevsdeponi
- Bestemmelse 6 Rekkefølgebestemmelse: Det er lagt til krav om at det skal foreligge en massehåndteringsplan før igangsettelse av tiltak

8. Kommunedirektørens vurdering

Planen har blitt formidlet til berørte parter og allmenheten i henhold til plan- og bygningsloven. Det har vært gjennomført en god og grundig medvirkning hvor naboer og velforening har vært invitert til informasjonsmøte på Bleiker videregående skole.

Planforslagets viktigste formål er å tilrettelegge for myke trafikanter på en måte som sikrer disse høy prioritet, og som samtidig gir en trafikksikker og lesbar løsning. Planen legger opp til endringer av en vei som brukes av mange barn og unge. Bleikerveien er en viktig ferdselsåre til fritids- og idrettsområder på Risenga. Dette er også et område med mange skoler, og veien brukes trolig av mange barn og unge som forbindelseslinje til Asker sentrum.

Gjeldende regulering viser en løsning med kulvert under Røykenveien. Dagens krav til blant annet universell utforming, trafikksikkerhet med frisikt, belysning, bredde på sykkelvei med fortau gjennom kulverten og kobling til sykkelfeltene langs Røykenveien, gjør at bygging av en undergang vil bli kostbart og lite brukervennlig. Kostnadsvurderingen fra 2019 viser at bare undergangen ville kostet mer enn selve anlegget til ny rundkjøring med tiltakene for sykkel og gange inkludert støyskjermingstiltak og beplantning. En slik løsning ville også medføre et større inngrep med mye utgraving av masser og store arealbeslag. Alternativet ble videre vurdert til å gi barrierevirkninger i form av lengre omvei og større høydeforskjeller. Løsningen ble også vurdert til å være lite attraktiv for myke trafikanter grunnet en lengre avstand å gå/sykle og gi en lavere trygghetsopplevelse, samtidig som løsningen er lite urban.

Kommunedirektøren er godt fornøyd med tilrettelegging og prioritering av myke trafikanter, spesielt barn og unge. Planen legger til rette for en trafikksikker løsning for gående og syklende, og vil dermed være en oppfordring til å benytte gange og sykkel på strekningen. Eksisterende lysregulerte kryss kan oppfattes som uoversiktlig for myke trafikanter og hastigheten for kjørende gjennom krysset er relativt høy. Rundkjøringa bygges med god avbøyning slik at hastigheten for bilister blir lav. Grønne rabatter og trerekker skaper økt trygghetsfølelse for myke trafikanter. Tilsvarende rundkjøring i krysset Bleikerveien/ Drammensveien har vist seg å fungere veldig bra i over 40 år uten alvorlige uhell.

Prosjektet fremmer miljøvennlige transportformer ved å bedre fremkommelighet for buss og legger til rette for mer sykkel og gange. Framkommelighet for utrykningskjøretøy bedres, også i perioder med høy personbiltrafikk. Kommunedirektøren støtter foreslått løsning med etablering av ny rundkjøring og fotgjengerkrysninger i plan over alle armene. I det videre planarbeidet vil det være viktig å tenke på fremkommelighet og trafikksikkerhet for barn og unge som myke trafikanter, også i forbindelse med anleggsgjennomføringen.

Kommunedirektøren mener forslag til detaljregulering følger opp vedtaket fra 1. gangs behandling og anbefaler planforslaget vedtatt.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- Plankart datert 16.12.2022
- Planbestemmelser datert 16.12.2022
- Planbeskrivelse datert 22.12.2022
- Høringsuttalelser samlet
- Høringsuttalelser med forslagsstillers kommentarer datert 22.12.2022
- Teknisk detaljplan
- Teknisk detaljplan Oppdatert samletegning grunnerverv
- Notat: Trafikale konsekvenser rundkjøring Røykenveien x Bleikerveien
- Tilleggsnotat lagt til 22.08.22 - Kryssutbedring fv. 167
- Geoteknisk fagrapport
- Geotekniske undersøkelser datarapport
- Kartlegging av forurenset grunn
- ROS-analyse
- Støyutredning
- Trafikkanalyse
- Vurdering av lokal luftkvalitet
- YM-plan
- Saksframlegg 1. gangs behandling i Formannskapet
- Saksprotokoll FSK, 23082022, Sak 166_22
- Saksprotokoll PB, 17082022, Sak 77_22

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak	**Saksbehandler**
22/10449	Rune Rian

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

Detaljregulering for kryssutbedring Fv. 167 Bleikerveien og Røykenveien - Sluttbehandling

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

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 20.03.2023.

Saksbehandler Rune Rian innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

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

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/01211-3

Saksbehandler
Merete Wiken Dees

Behandles av	**Møtedato**
Ungdomsrådet	16.03.2023
Utvalg for plan og byggesak	22.03.2023

Høring av Temaplan naturmangfold 2023-2035

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Temaplan naturmangfold 2023-2035 tas til orientering.
2. Rådet/utvalget gir følgende innspill til temaplan naturmangfold 2023-2035:

   …….

   …….

   …….

1. Sammendrag og konklusjon

Utvalg for samfunnstjenester vedtok 16.02.2023 å legge Temaplan naturmangfold ut på høring. Høringsfristen er 05.04.2023.

Temaplan for naturmangfold er en strategisk og sektorovergripende plan, og beskriver hvordan kommunen kan nå målet i kommuneplanens samfunnsdel om *verne og sikre naturmangfoldet i Asker*.

Det er definert seks innsatsområder som beskriver 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.

Temaplan Naturmangfold svært viktig for alle de tre bærekraftsdimensjonene. Tap av mangfold i naturen rammer artene og økosystemene, men også vårt samfunn og økonomi ved at naturgoder vi er avhengig av undermineres eller opphører. Naturen har stor betydning for fysisk helse, livskvalitet og trivsel og dermed sosial bærekraft.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Rammer og mandat for arbeidet

Oppdraget med å utarbeide Temaplan for naturmangfold er gitt i Handlingsprogram 2020-2023[1] og Asker kommunes planstrategi[2].

Innenfor satsningsområdet *Bærekraftige byer og samfunn* definerer kommuneplanens samfunnsdel følgende mål[3]:

- Hovedmål:
  Askersamfunnet har tettsteder og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige, som er utviklet i god balanse mellom vekst og vern.

- Delmål:
  Askersamfunnet verner om og sikrer naturmangfoldet, kulturmiljøer og et aktivt og levende landbruk.

- Strategi:
  Asker kommune skal tilrettelegge for bærekraftig forvaltning og vern av økosystemene i havet, langs kysten og på land, og stanse og reversere landforringelse og tap av biologisk mangfold.

Temaplan for naturmangfold er en strategisk og sektorovergripende plan, og skal beskrive hvordan kommunen kan nå målet fra kommuneplanens samfunnsdel om å *verne om og sikre naturmangfoldet i Asker*. Temaplanen skal ha en planperiode på 12-år og det legges opp til en rullering hvert 4. år.

Innsatsområder og strategier

---

[1] Asker kommune, Handlingsprogram 2020–2023, Vedtatt av kommunestyret 10. desember 2019. https://www.asker.kommune.no/globalassets/_felles/asker_handlingsprogram_digital.pdf
[2] Asker kommunes planstrategi 2020-2024, https://www.asker.kommune.no/contentassets/6b7973f8bf98487186239340c9368e1d/asker-kommunes-planstrategi-13.10.20.pdf
[3] Asker kommune. Kommuneplan for Asker 2020-2032. Samfunnsdelen. 2020. (https://www.asker.kommune.no/contentassets/4285d484ae194d8bae76e80908df1230/asko0145_kommuneplan_oktober_2020_nett.pdf)

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

Følgende seks innsatsområder er valgt ut for temaplan naturmangfold:

- Sårbare arter og naturtyper
- Natur i arealplanlegging
- Skog og kulturlandskap
- Livet i vann
- Natur og klima
- Forankring, kompetanseheving og samarbeid

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 til temaplanen (vedlegg 2), som inneholder mer inngående informasjon om temaene som er dekket i planen.

Avgrensninger

Temaplan for naturmangfold har grenseflater mot temaplan vann og vannmiljø og temaplan handling mot klimaendringene.

Medvirkning

For å sikre involvering innad i organisasjonen og hos andre relevante aktører, har lag og foreninger, innbyggere, politiske utvalg og kommunens administrasjon medvirket i arbeidet med kunnskapsgrunnlaget, innsatsområder og strategier.

Oversikt over medvirkningsprosesser hittil i planarbeidet:

- Skriftlige innspill til kunnskapsgrunnlaget om lokalt viktig naturmangfold fra natur- og friluftslivsorganisasjoner (April-mai 2021)
    - Asker elveforum
    - DNT Asker turlag
    - Birdlife Norge Asker og Bærum lokallag
    - Birdlife Norge avd. Buskerud
    - Birdlife Norge avd. Oslo og Akershus
    - Forum for natur og friluftsliv Buskerud

    - NaKuHel
    - Naturvernforbundet i Asker
    - Naturvernforbundet i Røyken og Hurum
    - Oslofjordens Friluftsråd
- Presentasjon av kunnskapsgrunnlaget for politiske organer:
    - Utvalg for samfunnstjenester (29.09.22)
    - Utvalg for plan og byggesak (02.11.22)
    - Formannskapet (22.11.22)
- Innbyggerundersøkelse om natur (oktober 2022)
- Workshop med utvalg for samfunnstjenester (03.11.22)
- Workshop med lokale natur- og friluftslivsorganisasjoner (11.01.23)
    - Asker elveforum
    - Birdlife Asker og Bærum lokallag
    - Buskerud botaniske forening
    - Norsk botaniske forening Østlandsavdelingen
    - Forum for natur og friluftsliv Buskerud
    - NaKuHel
    - Naturvernforbundet i Asker
- Workshop med bondelag, skogeierlag, velforbundet og lokale velforeninger (11.01.23):
    - Asker og Bærum skogeierlag
    - Asker og Bærum bondelag
    - Asker Velforbund og lokale velforeninger
- Administrative innspillsmøter/presentasjoner (2021-)

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

Satsingsområdet *Bærekraftige byer og samfunn*, samt bærekraftsmålene *Liv under vann* (14), *Liv på land* (15) og *Stoppe klimaendringene* (13) er spesielt relevante for temaplan for naturmangfold. Beskyttelse av livsgrunnlaget vårt, biosfæren, er en grunnleggende forutsetning for å nå både de sosiale og økonomiske bærekraftsmålene.

Økonomiske og organisatoriske forhold

Tap av naturmangfold på grunn av menneskelig aktivitet truer ikke bare artsmangfoldet, men rammer også samfunn og økonomi direkte ved at naturgoder som vi er helt avhengige av undermineres eller opphører.

I dag sees natur på som ledig areal som det er tilnærmet kostnadsfritt å bygge ned. Gjennom en arealforvaltning hvor bevaring av natur legges som et premiss, vil vi kunne styre fremtidig arealbruk vekk fra viktig natur, og fortsatt utvikle egnede områder.

Karbonlagring i naturen er et av de mest kostnadseffektive tiltakene for reduksjon av CO_2 i atmosfæren. I tillegg kan naturbaserte løsninger for å møte klimautfordringer som bl.a. flom, overvann og skred spare samfunnet for store summer[4].

Det er vanskelig å gi et eksakt tall for kostnader knyttet til oppfølging av denne temaplanen før det er definert hvilke tiltak som skal gjennomføres for å konkretisere strategiene. Flere av tiltakene vil kunne kreve økte driftskostnader, flere personalressurser, kjøp av faglig rådgiving, kompetanseheving, informasjonstiltak og inntektsbortfall ved å avstå fra å utvikle arealer med naturverdier.

Tilstrekkelig beskyttelse og restaurering av natur krever en gjennomgripende samfunnsendring. En omstilling vil koste, men det vil koste mer å la være.

Sosiale forhold
Et samfunn med forringet natur er et fattigere samfunn. Naturen har stor betydning for fysisk helse, livskvalitet og trivsel. Ren luft, rent drikkevann, næringsrik mat, og et trygt sted å bo er grunnleggende faktorer for å kunne leve et godt og anstendig liv. En befolkning med god helse gir utslag i flere friske leveår uten økning i helse- og omsorgsutgiftene og med mulighet for flere år i produktivt arbeid[5].

Skolen og barnehagen er viktige arenaer for å fremme forståelsen for å verne om livet på jorda og å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov. Naturmangfold skal være en sentral del av arbeidet med bærekraftig utvikling i Askers skoler og barnehager.

For å lykkes med å nå målene er det viktig med økt samarbeid med blant annet frivilligheten. Flere aktive innbyggere som engasjerer seg kan spille en viktig rolle.

Miljømessige forhold
Det er en kjensgjerning at oppnåelse av sosial og økonomisk bærekraft er helt avhengig av at vi sikrer forutsetningene for stabile livsforhold for mennesker på

---

[4] IISD (2021) How Can Investment in Nature Close the Infrastructure Gap?
[5] Helsedirektoratet (2014) Kunnskapsgrunnlag for fysisk aktivitet. Innspill til departementets videre arbeid for økt fysisk aktivitet og redusert inaktivitet i befolkningen: https://www.helsedirektoratet.no/rapporter/kunnskapsgrunnlag-for-fysisk-aktivitet-innspill-til-departementet/Kunnskapsgrunnlag%20for%20fysisk%20aktivitet%20innspill%20til%20departementet.pdf/_/attachment/inline/d7fb591e-ded4-4da9-b1c4-6dcbe82d8442:75b205e5b7403320a38acbb145b7af32ac726393/Kunnskapsgrunnlag%20for%20fysisk%20aktivitet%20innspill%20til%20departementet.pdf

planeten. Temaplan for naturmangfold er derfor en av de viktigste temaplanene for bærekraftsarbeidet i Asker kommune.

Selv om naturen i Asker er avhengig av utvikling i nabokommuner, resten av landet og verden for øvrig, er det svært viktig at Asker gjør sitt: Det er Asker som bestemmer utviklingen i kommunen framover, hvor det skal bygges ut, hvilke naturområder som skal bevares, hvordan vi skjøtter naturen vår, hvilke krav vi skal sette til næringslivet og hvordan vi kommuniserer om natur til våre innbyggere. Arbeidet med å stanse tapet av natur begynner hjemme: handling kreves i nasjonalt, i landets kommuner, så vel som i resten av verden. Slagordet fra Agenda 21 er mer relevant enn noen gang: Tenke globalt, handle lokalt.

4. Tidligere behandling

Mandat og rammer for temaplan naturmangfold ble behandlet av utvalg for samfunnstjenester 05.11.2020 i sak 52/20.
Vedtak:

1. Asker kommune vedtar at arbeid med temaplan for naturmangfold gjennomføres i tråd med de rammer og føringer som fremgår av mandatet i dette saksframlegget.
2. Temaplanen legges frem for kommunestyret for endelig behandling 1. kvartal 2022.

Sak om førstegangsbehandling av temaplan naturmangfold ble behandlet av Utvalg for samfunnstjenester 16.02.2023 i sak 10/23. Følgende innstilling ble enstemmig vedtatt:

1. Temaplan naturmangfold, med følgende innsatsområder og tilhørende strategier, legges ut på høring med høringsfrist 05.04.2023

   Innsatsområder:

   1. Sårbare arter og naturtyper
   2. Natur i arealplanlegging
   3. Skog og kulturlandskap
   4. Livet i vann
   5. Natur og klima
   6. Forankring, kompetanseheving og samarbeid

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

5. Kommunedirektørens vurdering

Temaplan for naturmangfold er en strategisk og sektorovergripende plan, og beskriver hvordan kommunen kan nå målet fra kommuneplanens samfunnsdel om *å verne om og sikre naturmangfoldet i Asker*.

Arealbruksendringer er hovedårsaken til tapet av natur. Naturtap truer ikke bare artsmangfoldet, men rammer også samfunn og økonomi ved at naturgoder vi er avhengig av undermineres eller opphører. Naturtap påskynder også klimaendringene og vanskeliggjør tilpasning til konsekvensene av global oppvarming. Tilstrekkelig beskyttelse og restaurering av natur krever en gjennomgripende samfunnsendring. En omstilling vil koste, men det vil koste mer å la være.

Asker har et unikt biologisk mangfold og varierte natur- og landskapstyper. Dette skyldes et gunstig klima og variert geologi med kalkrike bergarter. Asker kommune har et nasjonalt ansvar både for å ta vare på en rekke truede naturtyper og arter som har sin hovedforekomst i kommunen.

Kommunedirektøren har valgt ut seks innsatsområder for å nå målene: sårbare arter og naturtyper; natur i arealplanlegging; skog og kulturlandskap; livet i vann; natur og klima; og forankring, kompetanseheving og samarbeid.

Dersom vi klarer å følge opp strategiene fra denne temaplanen i alle reguleringsplaner, byggesaker, virksomhetsplaner, drift og forvaltning i kommunen vil naturmiljøet i Asker komme styrket ut. Asker kommune vil fremstå som en foregangskommune gjennom utvikling og gjennomføring av en naturvennlig, ambisiøs og fremtidsrettet politikk.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Høringsutkast temaplan naturmangfold
Kunnskapsgrunnlag temaplan naturmangfold

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/01211

Saksbehandler
Merete Wiken Dees

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	16.03.2023	9/23
2 Utvalg for plan og byggesak	22.03.2023	34/23

Høring av Temaplan naturmangfold 2023-2035

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 16.03.2023 sak 9/23

Behandling

Rådgiver Merete Wiken Dees innledet til sak og svarte på spørsmål.

Nestleder Brage Skarstein fremmet følgende innspill til punkt 2:

- *Temaplanen bør tydeliggjøre hvordan naturmangfoldet skal ivaretas sett opp mot politiske målsetninger om økt boligbygging*

Maia Hollender fremmet følgende innspill til punkt 2 i 6 kulepunkter:

- *Arealendringer er soleklart viktigste grunn. Det må jobbes mye mer systematisk med det og det må komme flere og mer offensive tiltak.*
- *Ikke bare arealregnskap, men også arealbudsjett med en konkret plan for å oppnå arealnegativitet innen 2030. Verne minst 30% av Askers land- og havsamarbeid med nabokommuner og fagmiljøer.*
- *I utbyggingssaker kan det ikke være utbygger som skal stå for miljøanalyse, men må være en uavhengig part bekostet av utbygger/forslagsstiller.*
- *Etablere mer slåttemark i stedet for plener til blomsterenger.*
- *Bruke mer lukket hogst/plukkhogst i kommunen - ikke bare på kommunens egne arealer, men at det skal gjelde alle aktører i kommunen.*
- *Håndheve regelverket med forbud mot utbygging i strandsonen, og stramme inn dispensasjonskulturen.*

Kommunedirektørens forslag punkt 1 tas til orientering.

Nestleders Skarsteins innspill ble enstemmig vedtatt.

Hollenders innspill kulepunkt 1 ble vedtatt mot 1 stemme (Skarstein)

Hollenders innspill kulepunkt 2 ble vedtatt mot 2 stemmer (Skarstein og Waage-Bremnes)

Hollenders innspill til kulepunkt 3 ble vedtatt mot 3 stemmer (Henden, Waage-Bremnes og Loe-Dahl)

Hollenders innspill til kulepunkt 4 ble enstemmig vedtatt.

Hollenders innspill kulepunkt 5 ble vedtatt mot 1 stemme (Skarstein)

Hollenders innspill til kulepunkt 6 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan naturmangfold 2023-2035 tas til orientering.

2. Ungdomsrådet gir følgende innspill til temaplan naturmangfold 2023-203

- Temaplanen bør tydeliggjøre hvordan naturmangfoldet skal ivaretas sett opp mot politiske målsetninger om økt boligbygging
- Arealendringer er soleklart viktigste grunn. Det må jobbes mye mer systematisk med det og det må komme flere og mer offensive tiltak.
- Ikke bare arealregnskap, men også arealbudsjett med en konkret plan for å oppnå arealnegativitet innen 2030. Verne minst 30% av Askers land- og havsamarbeid med nabokommuner og fagmiljøer.
- I utbyggingssaker kan det ikke være utbygger som skal stå for miljøanalyse, men må være en uavhengig part bekostet av utbygger/forslagsstiller.
- Etablere mer slåttemark i stedet for plener til blomsterenger.
- Bruke mer lukket hogst/plukkhogst i kommunen - ikke bare på kommunens egne arealer, men at det skal gjelde alle aktører i kommunen.
- Håndheve regelverket med forbud mot utbygging i strandsonen, og stramme inn dispensasjonskulturen.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/01211

Saksbehandler
Merete Wiken Dees

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	16.03.2023	9/23
2 Utvalg for plan og byggesak	22.03.2023	34/23

Høring av Temaplan naturmangfold 2023-2035

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 22.03.2023 sak 34/23

Behandling

Rådgiver Merete Dees innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Matt (MDG) fremmet følgende forslag til innspill:

- *Formuleringene knyttet til arealregnskap og mål om arealnøytralitet bør være likelydende i Askers relevante planer (klimaplan, naturmangfoldsplan og arealplan).*
- *Det er kun gjennom et arealbudsjett med konkrete mål vi kan stoppe tap av natur. Målet på sikt bør være et fullverdig naturregnskap og -budsjett for Asker.*

Forslag fremmet av Matt, punkt 1, ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Matt, punkt 2, fikk 4 (MDG, A) stemmer og falt.

Kommunedirektørens innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan naturmangfold 2023-2035 tas til orientering.

2. Utvalg for plan og byggesak gir følgende innspill til temaplan naturmangfold 2023-2035:

    - Formuleringene knyttet til arealregnskap og mål om arealnøytralitet bør være likelydende i Askers relevante planer (klimaplan, naturmangfoldsplan og arealplan).

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/03682-1

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandles av

Møtedato

Saksfremlegg - Klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av ny brygge, Sjøvollbukta 80, gbnr. 63/87

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 6.12.2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage over vedtak av 6.12.2022 om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av bunnmurt brygge, med landgang og flytebrygge.

Bunnmurt brygge er i strid med kommuneplanen pkt. 8.2, hvor det direkte fremgår at «*Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt.»* Hvor regulerings-planen åpner for brygger tillates dermed pelebrygger og utkragede brygger, men ikke bunnmurte brygger.

Tillatelse til bunnmurt brygge forutsetter derfor dispensasjon fra kommuneplanen pkt. 8.2.

Kommunedirektøren er på bakgrunn av rapport fra 2016, utført av Wergeland Krog Naturkart Bio Fokus, noe i tvil om hensynet bak forbudet mot bunnmurte brygger blir satt vesentlig til side. Kommunedirektøren kan uansett ikke se at det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt. Fordelene ved å gi dispensasjon er etter kommunedirektørens vurdering ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Det må ved vurderingen tillegges vekt at strandarealet også er regulert til friområde/kyststi, i tillegg til privat strand. Sett i sammenheng med tillatt platting/steinfylling vil en bunnmurt brygge i større grad enn pelebrygge eller utkraget brygge, virke som en barriere mot ferdsel langs stranden. Reguleringsplanen legger til rette for en kyststi over eiendommen. Det forutsettes da at byggetiltak ikke vanskeliggjør en fremtidig løsning for en slik kyststi.

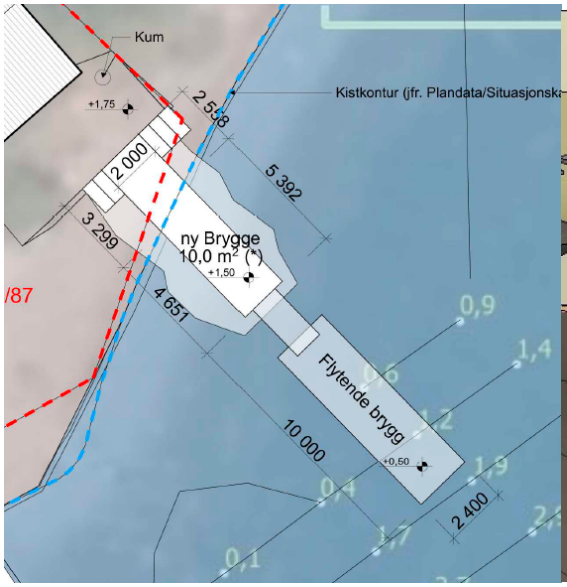
Ny bunnmurt brygge vil etter kommunedirektørens syn ikke dekke en mangel eller et behov ved eiendommen gbnr. 63/87. Tiltakshaver kan uansett oppføre pelebrygge eller utkraget brygge i samsvar med kommuneplanen.

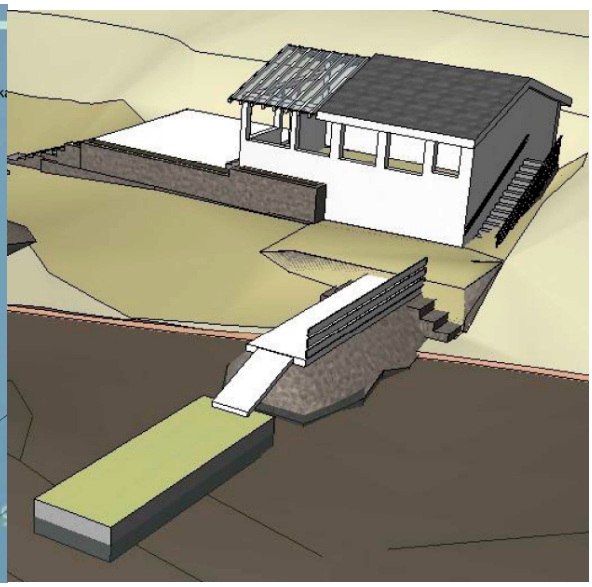
Kommunedirektør anbefaler derfor at vedtaket opprettholdes. Det er etter vårt syn ikke er anført grunner som tilsier at vedtaket må endres.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen pkt. 8.2 for oppføring av brygge med landgang og flytebrygge på gbnr. 63/87. Den omsøkte fastbryggen er på 10 m2, og flytebryggen er 10 meter lang inkludert landgang. Innenfor bryggens fastdel anlegges trapp for å lette fremføring av regulert kyststi. Søknaden om dispensasjon gjelder forbudet i pkt. 8.2 mot bunnmurt brygge.





Utsnitt utomhusplan

Perspektivtegning

Fra søknad om brygge gjengis:

> *«I forbindelse med godkjent VA-anlegg som kommune ønsket å få etablert på land og ikke i sjø (se sak 13/3661) måtte det etableres en kum som må sikres for høyvann og storm / bølger. Sikringen måtte forsterkes kraftig etter storm (høst 2014-vinter 2015), og er nå sikret med lokale rullestein fra strandsonen samt steinfylling. Det søkes samtidig oppføring av bryggeanlegg, i ht gjeldende regulering. Bryggeanleggets omfang begrenses av kommuneplanens bestemmelser med 10m2 for fastbrygge, og maks 10m lengde for flytebrygge.*
>
> *Med bakgrunn i reguleringsplanens krav om tilpasning til eksisterende anlegg og utførte moloer vest og øst for eiendommen, søkes fastbrygge utført som molo slik at den sikres mot sjø og bølgene, og samtidig beskytter anlegget for å sikre kummen, slik at det ikke kan oppstå miljøskade som kunne oppstå dersom kummen spyler bort.*
>
> *Kyststien er allerede vest for eiendommen skiltet utenom eiendommen, slik at regulert kyststi ikke er reell. Allikevel er allmennhetens adgang sikret ved at det kan klatres over ny molo, på samme måte som dette må gjøres over molo lengre øst for eiendommen (gbnr 63/37).*
>
> *Det minnes om at eiendommen samtidig er regulert til privat strand og at strandbolig fra 1900-tallet står så nærstrandlinjen at det er aktuelt å påberope seg at området bør betraktes som innmark. Dette begrenser allmennhetens rett til ferdsel jfr Friluftsloven, noe som er særlig relevant da kyststien til tross for regulering ikke er opparbeidet og er skiltet utenom eiendommene.»*

2.2 Plangrunnlag

I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som nåværende boligbebyggelse i kategori C-område. Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen.

I naturkartet er kystområdet ved stranden vist som naturtype «*bløtbunns-områder i strandsonen*» utformet som strandflater av mudderblandet sand, og gitt verdien lokal viktig.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Sjøvollbukta/Lillehaugen, vedtatt 23.04.97. Arealet på stranden er avsatt til kombinert formål *«Friområde-kyststi/Spesialområde privat strand».*

Området omfattes av reguleringsplan som åpner for oppføring av brygger. Det tillates en brygge for bading og fortøyning av egne båter pr. eiendom.

Kommuneplanen pkt. 8.2, om rammer for brygge i tidligere Asker kommune lyder blant annet slik:

> *«I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger, tillates det én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje. Fastbrygger skal bygges som pelebrygge eller utkraget brygge. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt.*
>
> *Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter. Utriggere tillates ikke.»*

Reguleringsbestemmelsene §§ 5.1 og 5.2 lyder slik:

> *«I strandsonen er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre bygningsmessige konstruksjoner med unntak av en strandbod med et tillatt bebygd areal BYA=10m2 (BYA er rettet med penn på kopien i arkivet fra 20m2 til 10m2)og med en gesimshøyde på inntil 2,5 m over terreng/brygge, samt en brygge for bading og fortøyning av egne båter pr. eiendom. Evt. nye brygger og strandboder skal tilpasses eksisterende anlegg. I strandsonen tillates ikke utvendig lagring.»*
>
> *«Allmennheten skal ha rett til ferdsel på opparbeidet sti langsmed sjøen innenfor friområde – Kyststi / Spesialområde privat strand, Område F4.*
>
> *Stien skal skiltes og merkes og ha en standard tilpasset ferdsel til fots.*

Ferdsel og opphold på de arealer som grenser opp til den opparbeidede stien er ikke tillatt.»

3. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 6.12.2022 slikt vedtak:

Søknaden avslås, jamfør kommuneplanen punkt 8.2

Vedtaket ble begrunnet slik:

«Hensynet er vern om det lokale marine miljøet og å unngå negative konsekvenser for landskapsmiljøet under vann. Friske habitater i sjø er avhengig av, bl.a, vannutskifting og overflatestrømmer. Bunnmurte brygger bidrar til uheldige barrierer langs strandsonen. Denne årsakssammenhengen er lagt til grunn for kommuneplanbestemmelse 8.2.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt.

Viser til drøftelse gjort under «Kommunedirektørens vurderinger».

Etablering av bunnmurt brygge strider direkte mot ordlyden i kommuneplanen pkt. 8.2 «Fastbrygger skal bygges som pelebrygge eller utkraget brygge» og dermed også fra de konklusjoner og hensyn som ligger til grunn for dagens kommuneplan. Hensynet i planens pkt. 8.2 blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper

Kommunen ser ingen opplagte og/eller allmenne fordeler med en bunnmurt utførelse. Hensynet lagt til grunn i kommuneplanen blir tilsidesatt i vesentlig grad. Vi viser til vurderinger rundt vesentlige ulemper over.

I tillegg til den ganske klare bestemmelsen i kommuneplanen 8.2 så er den lokale kystsonen her registrert som «Lokalt viktig marin naturtype». Det tydeliggjør klart at dette ikke er en lokalitet der forbudet mot bunnmurte brygger kan eller bør fravikes.»

4. Historikk

Søknad om oppføring av denne bryggen ble, sammen med bruksendring av sjøbod, søknad om oppføring av trapp og platting, brygge og badehus på gbnr. 63/87 og 63/17, først avslått i vedtak av 17.2.2021. I møte 20.10.2021 returnerte utvalget

klagesakene til kommunedirektøren med ønske om at saken om de ulike tiltakene ble delt og behandlet for seg med nye vedtak som kunne påklages.

Søknad om oppføring av bunnmurt brygge på eiendommen gbnr. 63/87 ble så avslått i vedtak av 21.12.2021. De øvrige tiltakene er behandlet med egne vedtak.

Vedtaket om avslag ble begrunnet med at reguleringsplanen etter kommunedirektørens syn kun åpnet for én brygge per eier. Tiltakshaver eier begge de to små strandeiendommene gbnr.63/87 (187 m2) og gbnr. 63/17 (145 m2).

I vedtak av 21.12.2021 ble det gitt dispensasjon for flytebrygge med landgang til allerede eksisterende brygge på naboparsellen gbnr. 63/17. Etter kommunedirektørens syn ville tillatelse til enda en brygge på naboparsellen gbnr. 63/67 være i strid med reguleringsplanen. Kommunedirektøren tolket da reguleringsplanen slik at den åpnet for en brygge per strandparsell til opprinnelig tilknyttet boligeiendom, og ikke en brygge per senere fradelt strandparsell.

Vedtaket av 21.12.2021 ble påklaget til Statsforvalteren som i sitt vedtak av 5.7.2022 opphever kommunens vedtak av 21.12.2021. Statsforvalteren la for sitt vedtak avgjørende vekt på ordlyden i reguleringsbestemmelsen, som åpnet for en brygge per eiendom og ikke en brygge per eier, bruker eller tidligere tilknyttet boligeiendom.

Statsforvalteren tok ikke stilling til om bryggen var i strid med kommuneplanen pkt. 8.2 og forbudet mot bunnmurte brygger. Dette var ikke en del av avslagsgrunnlaget i vedtaket av 21.12.2021.

Det ble så søkt om dispensasjon for oppføring av bunnmurt brygge i e-post av 12.10.2022.

4. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

De tre bærekraftsdimensjonene er klima og miljømessig bærekraft, økonomisk bærekraft og sosial bærekraft. Disse utgjør til sammen FNs 17 ulike bærekraftsmål. Det fremgår videre av plan -og bygningsloven 1-1 at loven har til formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Tiltaket får konsekvens bruk av kyststien, som blant annet er et helsefremmende tiltak. En bunnmurt brygge vil utgjøre en uheldig barriere langs strandsonen, og kan føre til at færre gjør bruk av kyststien.

Videre kan bryggen får konsekvens for det lokale marine miljøet og for landskapsmiljøet under vann.

5. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, ved ansvarlig søker BOXs arkitektstudio. Det anføres i klagen i hovedsak:

- Avslaget er urimelig og synes å være tatt med utenforliggende hensyn. Alle bryggene i planområdet er bunnmurte, og denne bryggen vil i tilfelle være den første pelebryggen.
- Bunnmurt brygge har den fordel at ulemper for undervannsmiljøet blir kompensert når muringen utføres grovt, og smådyr og planter kan feste seg i sprekkene.
- Lokale dønninger er så store at en pelebrygge eller utkraget brygge vil bli skadet. Slike skader og påfølgende behov for reparasjoner vil skade det lokale miljøet i mye større grad.
- Dønninger og strømninger vil vaske ut og renske stranden også ved bunnmurt brygge, i samme grad som dette gjøres ved alle de eksisterende bunnmurte brygger i samme bukt. Vannutskifting og overflatestrømmer vil da sikres.
- Kommunen ga seg selv uten dispensasjon tillatelse til molo i Maudbukta. Det er tydeligvis langvarig og fast praksis å bygge bunnmurte brygger, til tross for et påbud om pelebrygge eller utkraget brygge.
- En bunnmurt brygge er også tilpasset eksisterende anlegg. Slik reg.§5.1 krever. Mens en pelebrygge eller utkraget brygge ikke er tilpasset eksisterende anlegg.

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

6. Kommunedirektørens vurderinger

Klagen er mottatt 21.12.2022 og må anses innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 og plan- og bygningsloven § 1-9.

Eiendommen ligger i område som omfattes av reguleringsplan som åpner for oppføring av brygger, jf. Kommuneplanen pkt. 8.2.

Omsøkt brygge er en bunnmurt brygge. Bunnmurt brygge er i strid med Kommuneplanen pkt. 8.2, hvor det direkte fremgår at «*Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt.»* Hvor reguleringsplanen åpner for brygger tillates dermed pelebrygger og utkragede brygger, og ikke bunnmurte brygger.

Tillatelse til bunnmurt brygge forutsetter derfor dispensasjon fra kommuneplanen pkt. 8.2.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknad om dispensasjon er i e-post 12.10.2022 begrunnet slik:

> *«Hensikten med kravet om pelebrygge / utkraget brygge er å sikre lett utførelse av brygger, og minst mulig marininngrep. Bunnmurt brygge passer godt i bukta, da den er tilpasset nærliggende bryggene, og marinbiologisk-rapport vedlagt søknaden viser ingen lokale sårbare marine forekomster som påvirkes av utførelse som bunnmurt brygge. KP§8.2-hensikt blir således ikke vesentlig tilsidesatt. Bunnmurt brygge vil være solid, og vil være 100% passende i lokal tradisjon og bryggeskikk.*
>
> *Fra marinbiologisk rapport hitsettes:*
>
>> *«ved etablering av bryggen som molo vil det være et kompenserende tiltak å benytte naturstein slik at det oppstår mange sprekker og hulrom. Dette vil være positive tiltak for mange arter som er avhengig av denne typen skjul»*
>
> *Utførelse har ingen særlige ulemper annet enn at en generell regel blir tilsidesatt. Fordeler er klart større enn ulempene.*

Hensynene bak bestemmelsen om forbud mot bunnmurt brygge er vern om det lokale marine miljøet og å unngå negative konsekvenser for landskapsmiljøet under vann. Friske habitater i sjø er avhengig av, bl.a. vannutskifting og overflatestrømmer. En tillatelse til bunnmurt brygge vil skape en uheldig barriere langs strandsonen og kunne ha negative konsekvenser for landskapsmiljøet under vann.

Vedlagt søknaden er rapport fra 2016 utført av Wergeland Krog Naturkart Bio Fokus, som er bestilt av tiltakshaver. Ålegrassengen i bukten ligger ifølge rapporten helt inntil planområdet, og er innenfor influensområdet for bryggen.

I rapporten pkt. 6.3, konklusjon, heter det:

> *Forutsatt at tiltaket ikke medfører skade på ålegrasenga, vurderes tiltaket til å ha liten til ingen negativ betydning for biologisk mangfold.*

Kommunedirektøren er på bakgrunn av rapporten, og konklusjonen om at tiltaket vurderes til å ha «*liten til ingen negativ betydning for biologisk mangfold*», i tvil om hensynet bak forbudet mot bunnmurte brygger blir satt vesentlig til side.

Kommunedirektøren kan uansett ikke se at det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt. Fordelene ved å gi dispensasjon er etter kommunedirektørens vurdering ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

En fordel med dispensasjon, som det er vist til i den opprinnelige søknaden fra 2017, er at fastbrygge utført som molo vil sikre mot sjø og bølger og samtidig beskytte VA-anlegget. Slik at det ikke kan oppstå miljøskade som følge av at VA-kummen spyles bort. Denne VA-kummen må imidlertid nå anses sikret i vedtak av 31.8.2021 hvor det ble gitt dispensasjon og tillatelse til murer og platting/steinfylling på sjøsiden av strandhuset. Dette tiltaket var ment som stormsikring av VA-kummen plassert under steinfyllingen.

I vedtaket om tillatelse til platting/steinfylling mot sjøen ble det satt som vilkår for igangsettingstillatelse at det skal tilrettelegges for fortsettelse av kyststien over og forbi mur og fylling. Det ble videre satt som vilkår at det skal settes opp skilt «*som i klartekst opplyser om at kyststien fortsetter i retning mot øst og over platting fylling forbi bygningen*.»

Etter kommunedirektørens vurdering er det likevel en relevant ulempe at dispensasjon for bunnmurt brygge med funksjon som molo innebærer en ytterligere fortetting av strandsonen. Sett i sammenheng med tillatt platting/steinfylling vil en bunnmurt brygge i større grad enn en pelebrygge eller utkraget brygge, virke som en barriere mot ferdsel langs stranden.

Det må ved vurderingen tillegges vekt at strandarealet er også regulert til friområde/kyststi, i tillegg til privat strand. Tillatelse til bunnmurt brygge vil, sammen med eksisterende platting/steinfylling, virke som en massiv barriere som vil virke begrensende for ferdsel forbi eiendommen, jf. perspektivtegning ovenfor. Reguleringsplanen forutsetter at det skal være en kyststi over eiendommen. Det forutsettes da at byggetiltak ikke vanskeliggjør en fremtidig løsning for en slik kyststi.

Det er riktig som klager anfører, at flere av bryggene i planområdet er bunnmurte. Disse bryggene ble imidlertid oppført før forbudet mot bunnmurte brygger kom inn i kommuneplanen i 2014. Tiltakshaver har i vedtak av 21.12.2021 fått tillatelse til oppføring av flytebrygge til en eldre bunnmurt brygge på naboparsellen gbnr. 63/17, som tiltakshaver også eier. Ny bunnmurt brygge vil etter kommunedirektørens syn ikke være en mangel eller et behov ved eiendommen gbnr. 63/87. Tiltakshaver kan uansett oppføre pelebrygge eller utkraget brygge i samsvar med kommuneplanen. Klager kan ikke gis medhold i at en pelebrygge eller utkraget brygge ikke kan tilpasses eksisterende anlegg, jf. reguleringsbestemmelsen § 5.1.

Kommunedirektøren vil tilføye at tillatelse til etablert molo med museumsbrygge og gjestebrygge på fylling i museumshavnen i Maudbukta, som klager viser til, ikke er

sammenlignbar. Tillatelse ble her gitt i vedtak av 4.4.2011. Dette var før forbudet mot bunnmurte brygger kommunen inn i kommuneplan fra 2014.

Kommunedirektøren vil bemerke at det uansett er ingen som har krav på dispensasjon. Pbl. § 19-2 første ledd gir kommunen anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Er de to vilkårene i pbl. § 19-2 oppfylt, har kommunen likevel adgang til å avslå dispensasjon der dette er ikke er forenlig med ønsket utvikling av området. I dette området er det etter kommunedirektørens vurdering ikke ønskelig med enda flere bunnmurte brygger.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at vedtak om avslag på dispensasjon for bunnmurt brygge opprettholdes. Dersom utvalget vil gi dispensasjon for bunnmurt brygge bør saken først returneres kommunedirektøren, slik at Statsforvalterens klima og miljøavdeling kan få uttale seg til dispensasjonssøknaden.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket. På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

1. Klage, datert 21.12.2022
2. Vedtak, datert 6.12.2022
3. Søknad om dispensasjon, datert 12.10.2022
4. Vedtak, datert 22.9.2022
5. Søknad, med vedlegg, datert 14.3.2017
6. Reguleringsbestemmelser
7. Bestemmelser kommuneplan

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/03682

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	22.03.2023	35/23

Klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av ny brygge, Sjøvollbukta 80, gbnr. 63/87

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 22.03.2023 sak 35/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 6.12.2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Asker kommune

Notat til referatsak

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
23/04414-1	Jorunn Sørlie Tryti	09.03.2023

Referatsak - utvalg for plan og byggesak 22.03.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.