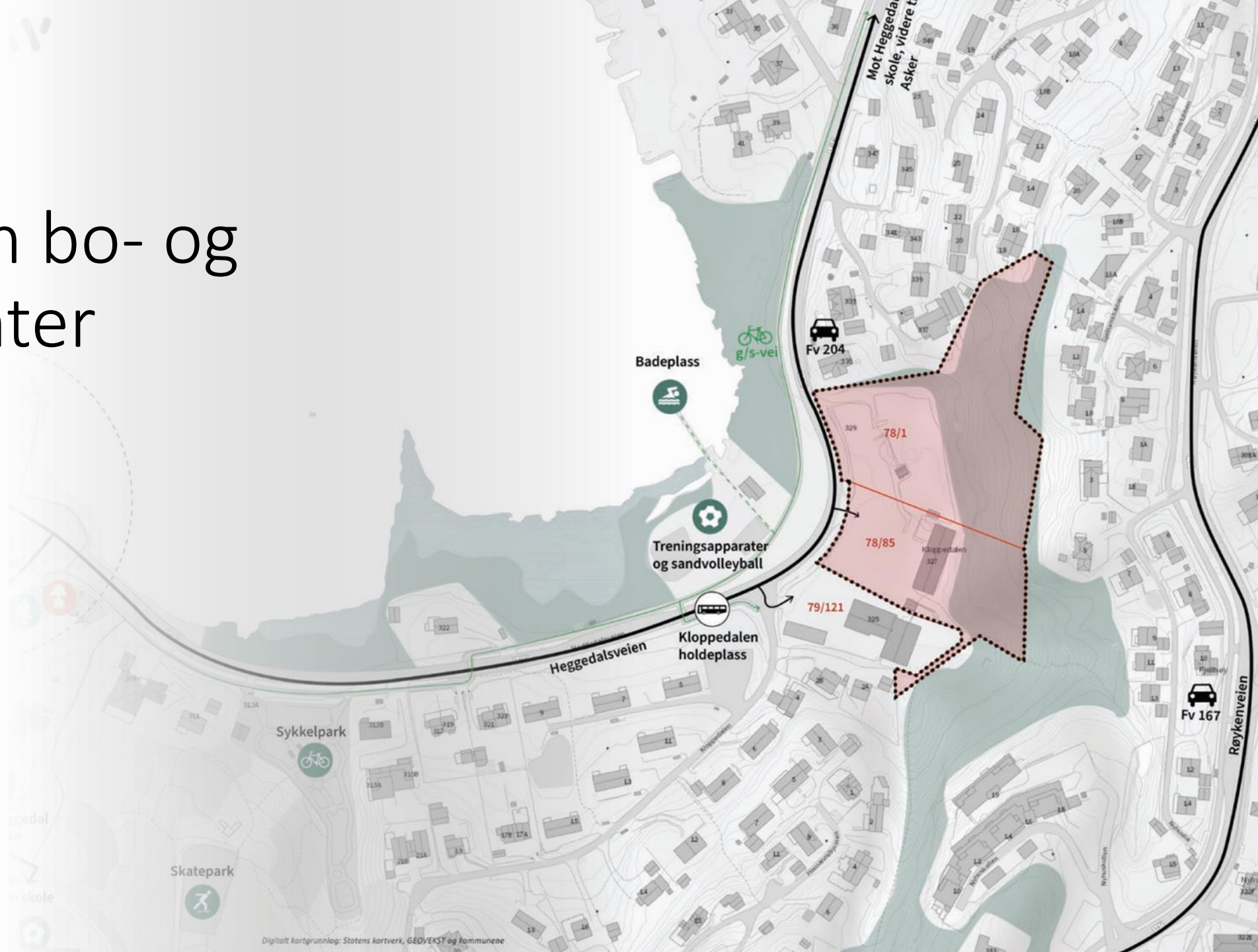


Kloppedalen bo- og omsorgssenter

FORMANNSKAPET

02.04.2024



AGENDA

- Mandat og prosess
- Utfordringsbilde
- Behov og mål
- Valg av konsept og kostnader
- Fremdrift



MANDAT OG FØRINGER

	Antall plasser	Budsjett (P50 ink mva)	Ferdigstillelse
Trinn 1	100	696 mill kr	2026
Trinn 2	75	486 mill kr	2030
Totalt	175	1.092 mill kr	

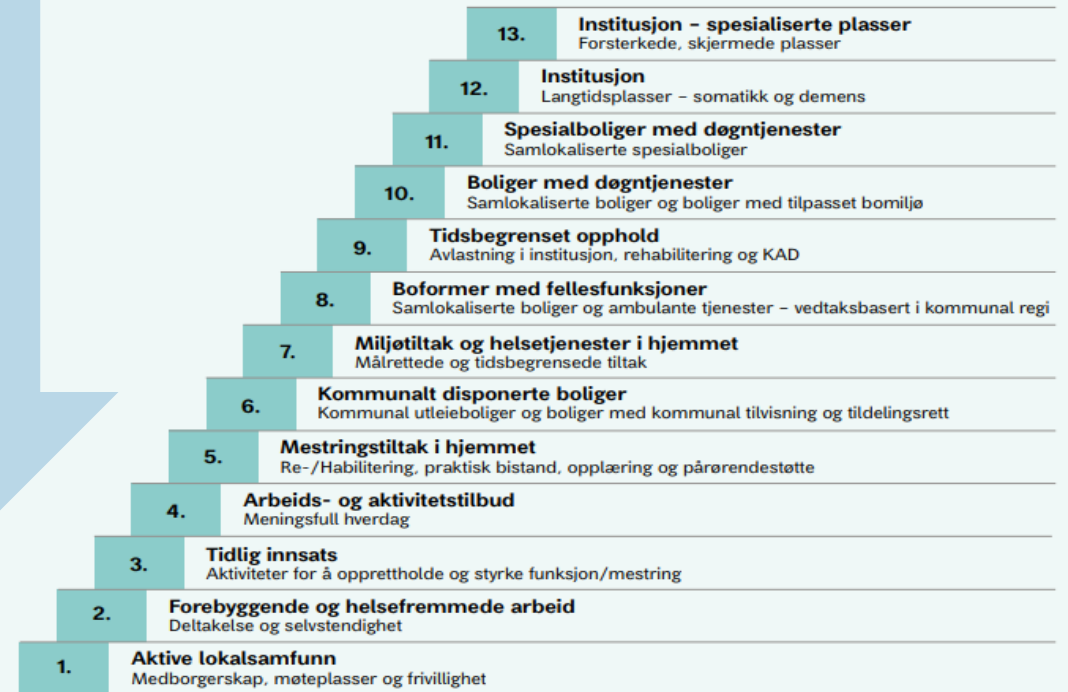
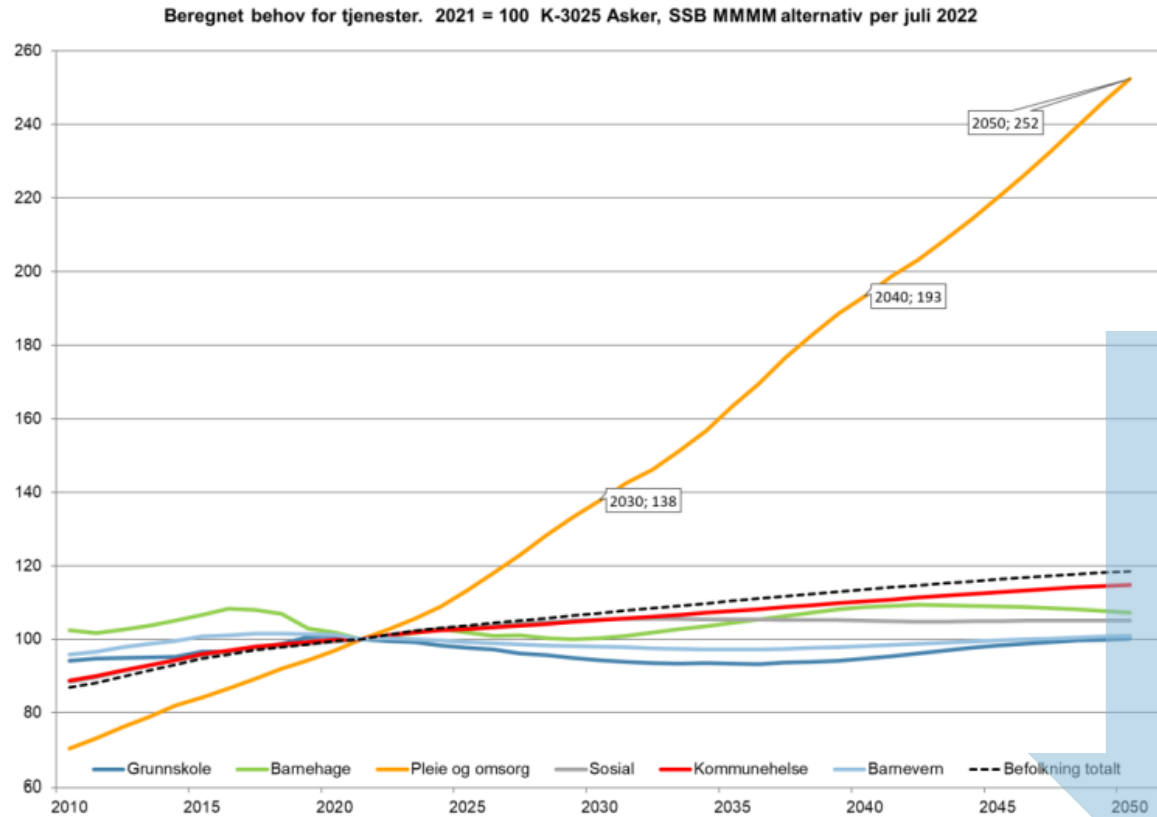
INNSPILL FRA VELFERD

- **Ønske om fleksibilitet** for å kunne bytte behov mellom bo- og omsorgsbolig og institusjonsplasser/sykehjem
- **Helhetlig boligtrapp i Asker kommune – delrapport 1 og 2**
Bør samordnes med byggeprosjektet



HVA ER «PROBLEMET»?

Indeks for behov 2021=100%



UTVIKLINGSTREKK

- Aldersvennlig samfunn
- Målgruppen for heldøgns plasser for eldre
- Press på personell
- Helseknutepunkt og Innbyggertorg



BEHOVSKARTLEGGING

Innsikt i

- Interessenters behov
- Føringer og krav
- Trender og utviklingstrekk - dagens, beste og neste praksis

Aktiviteter

- Befaringer
Digital tur (København, Tyskland, Frankrike), Hovlitunet, Carpe Diem, Bråset bo- og omsorgssenter, Hurum bo- og omsorgssenter, Oslo
- Tjenestesafari
Bråset
- Møter
EKSTERNE: Ås kommune, Sykehjemsetaten Oslo kommune, Husbanken, Aldring og helse, Agenda Kaupang, Martin Rønning, Heggedal lokalsamfunnsutvalg, Heggedal Nærmiljøsentral, Pensjonistforeningen, Eldrerådet, Asker Næringsforening
ASKER KOMMUNE: Ledelse i kommunen og Velferd, plan og bygg, innbyggertorg, pårørende koordinator, velferdsforvaltning, velferdsteknologi, HR rekruttering, kommuneoverlege ...



KOMMUNEMÅL



Foto: Asker kommune

Prosjektet skal realisere Asker Kommunes **økte kapasitetsbehov** for **kvalitativt gode heldøgns omsorgsplasser**, på en måte som **understøtter kommunens strategiske mål** om å skape **kvalitet og sammenheng** i tjenestene, samt bidra til å skape et **nærere, mer aktivt og bærekraftig samfunn** (*med respekt, raushet og nysgjerrighet*).

Tillegg: Se prosjektet i sammenheng med Asker kommunes **ønske** om å etablere fremtidige Helseknutepunkt.

EFFEKT MÅL



E0_Bedre livskvalitet for beboere

- Behovstilpasset og individuelt tilrettelagt omsorg
- Opplevd bokvalitet
- Opplevelse av hverdagsfellesskap og interessefellesskap
- Opplevelse av mestring og selververd



E1_God kvalitet og sammenheng i tjenestene

- Gode og helsefremmende løsninger for beboere og andre brukere
- En attraktiv og kompetansebyggende arbeidsplass med gode arbeidsvilkår for medarbeidere
- Samarbeid på tvers av sektorer og brukerreiser/pasientforløp



E2_Samskaping og ressursmobilisering

- Aktivisere ressurser utenfor kommunale tjenesteapparatet (frivillige, private, pårørende m.m).
- Øke eierskap og mestring hos beboere/brukere og aktører



E3_Bidra til å redusere fremtidig belastning på heldøgns pleieplasser

- Stimulere til bedret helse og økt mestring hos fremtidige/potensielle brukere
- Utvikle tiltak med forebyggende effekt for lavere trinn i innsatstrappen
- Legge til rette for at flere eldre kan bo hjemme lenger



E4_Bærekraftig og kostnadseffektiv tjenesteproduksjon

- Nyttiggjøre seg stordriftsfordeler
- Gi en hensiktsmessig og fleksibel fordeling mellom pleieplasser og omsorgsboliger
- Flerfunksjonalitet og smart byggfunksjonalitet, sambruksløsninger
- Hensiktsmessig bruk av velferdsteknologi



E5_Stimulere god stedsutvikling med fokus på sosial bærekraft

- Bygge opp under Asker senterstruktur og bidra til gode helseknutepunkt
- Hensiktsmessig boligmix, med gode synergier mellom brukergrupper
- Gi grobunn til fremvekst av et bredt spekter av relevante tjenester og servicetilbud
- Øke tetthet rundt knutepunkt, redusere transportbehov



E6_Innovasjon gjennom utprøving av fremtidsrettet modell for Velferdstjenester

- Kommunen får erfaring og innsikt fra bruk av Boligtrappen som ny konseptuell tilnærming
- Utvikle Helseknutepunkt
- Flexibilitet i fremtidig struktur

PROSJEKTSPEISIFIKKE MÅL

MILJØMÅL OG RESULTATMÅL

M1_Bevare natur og økologi

Bevare naturmangfold og blå- og grønnstruktur, tilpasse/utnytte lokalklimatiske forhold, topografi og massebalanse

M2_Minimere klimagassutslipp (per m2 og per bruker)

- a) Bygg: materialer, grunnforhold, byggeprosess, arealoptimalisering,
- b) Transport i drift
- c) Energi: energibruk, energikilde,

M3_Helsefremmede bygg og omgivelser

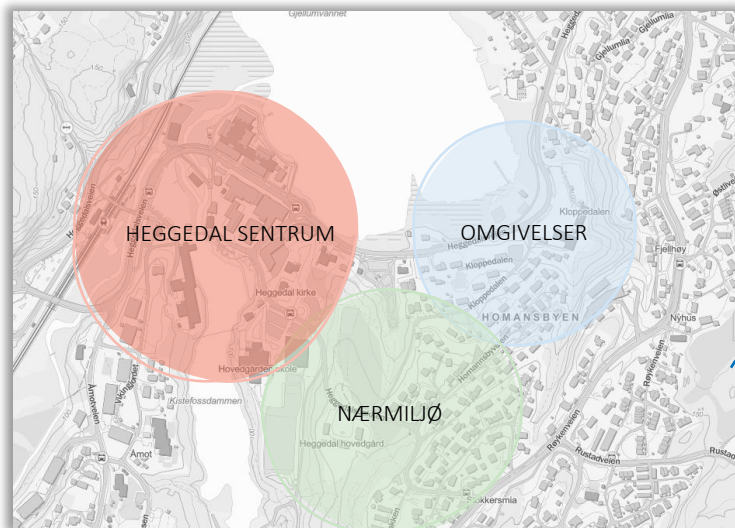
Inneklima, materialbruk, natur og vann, klima, «estetikk og harmoni», kortreist og økologisk mat ...

RESULTATMÅL

- **Tid:** trinn 1 i 2026/2027
- **Kost:** 696 mill kr
- **Kvalitet:** nøktern god kvalitet i et livsløpsperspektiv



BELIGGENHET

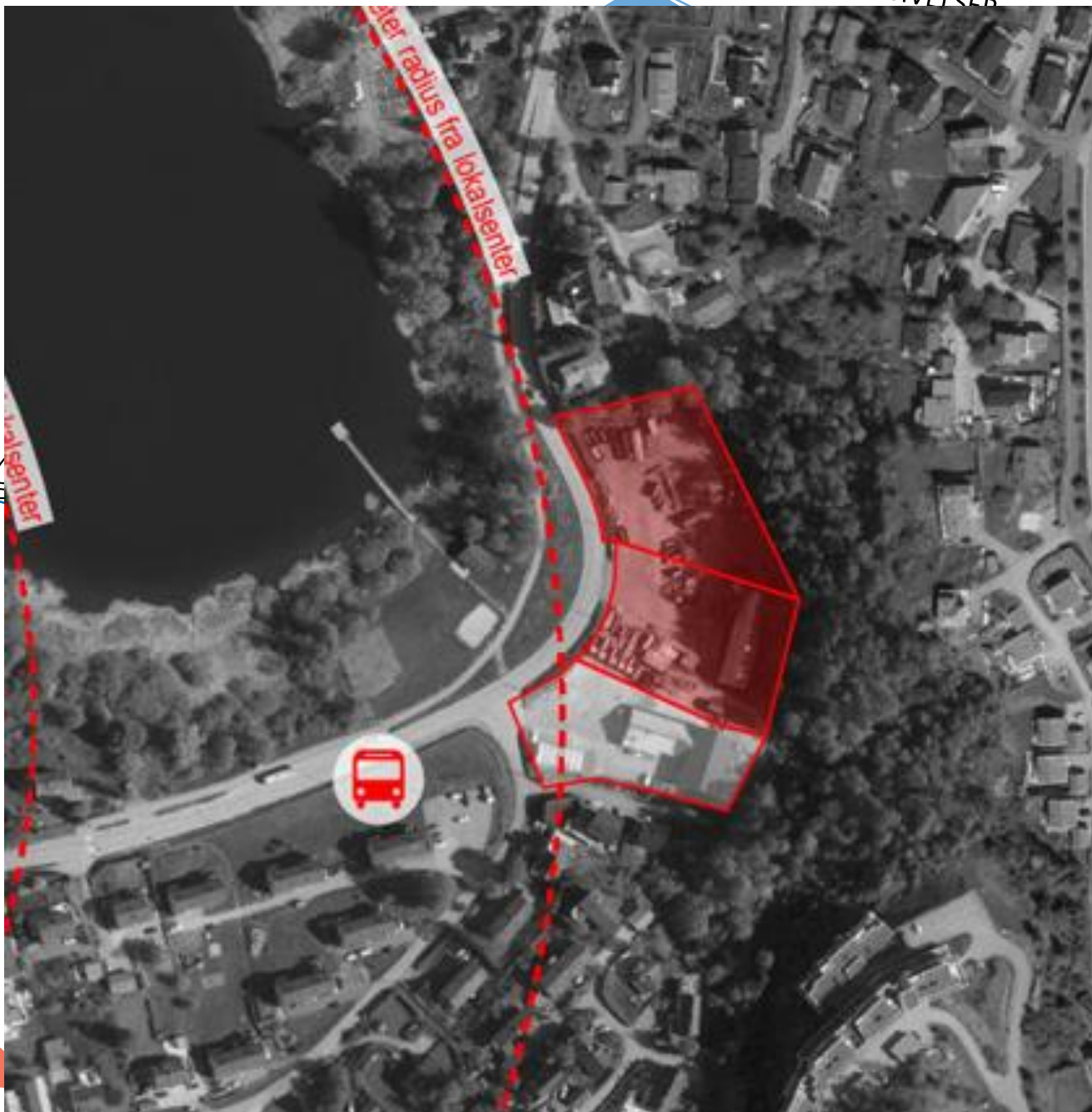


HEGGEDAL SENTRUM



INNBYGGERTORGET

- Bibliotek
- Kafe
- Innbyggersentral
- Nærmiljøsentral
- Møteplasser



SYSTEMATISERING AV BEHOV

KARTLEGGING OG ANALYSE

Funksjoner som omhandler fysiske omgivelser og teknologi:

- **Bygg // Arkitektur**
- **Bomiljø // Interiør**
- **Omgivelser // Landskapsarkitektur**
- **Teknologi // Velferdsteknologi**

Funksjoner knyttet til organisering og drift:

- **Organisering // Driftsmodell**
- **Organisasjonskultur**
- **Samarbeid**



ALTERNATIV 1 – BASIS

INNHALDSFUNKSJONER

Institusjonsplasser:

80-100 plasser totalt i bogrunder på 8 med tilhørende fellesareal og personalrom/støtterom
64-84 generelle langtids-/korttidsplasser
8 plasser for yngre beboere
4+4 forsterkede plasser

Helse/service:

Kontor sykehjemslege
Frisør/fotpleie
Fysio-/ergoterapi, med 1 treningsrom og tilhørende kontor/behandlingsrom og støtterom

Administrasjon:

Kontor, møterom,
undervisningsrom,
vaktrom, garderober mm.

Driftsareal:

Lager, varemottak, rengjøring,
kontor drift, bårerom mm.

Teknisk driftsareal:

Tekniske rom

Fellesareal:

Vestibyle, resepsjon

Utendørs:

Skjermede hager/sansehage
med vandresløyfe

ALTERNATIV 2 - INTEGRERT

INNHOLDSFUNKSJONER

Institusjonsplasser:

80-100 plasser totalt i bogrunder på 8 med tilhørende fellesareal og personalrom/støtterom
64-84 generelle langtids-/korttidsplasser
8 plasser for yngre beboere
4+4 forsterkede plasser

Helse/service:

Kontor sykehjemslege
Frisør/fotpleie
Fysio-/ergoterapi, med 1 treningsrom og tilhørende kontor/behandlingsrom og støtterom
Ekstra treningsrom fysio/ergoterapi
Helsestasjon for eldre

Administrasjon:

Kontor, møterom,
undervisningsrom,
vaktrom, garderober mm.

Driftsareal:

Lager, varemottak, rengjøring,
kontor drift, bårerom mm.

Teknisk driftsareal:

Tekniske rom

Fellesareal:

Vestibyle, resepsjon
Større kafé, sitteareal
Allbruksrom inkl.
kjøkkenfasiliteter
Lekerom

Utendørs:

Skjermede hager/sansehage
med vandresløyfe
Lekeareal for barn
Treningsareal for
eldre
Vinterhage

SAMMENLIKNINGSGRUNNLAG

FORELØPIG AREALBEREGNING BRUTTOAREAL*

ALTERNATIV 1 - BASIS
INSTITUSJONSPASSER: 7.991 M2
HELSE/SERVICE: 193 M2
ADMINISTRASJON/PERSONAL: 291 M2
DRIFTSAREAL: 595 M2
TEKNISK DRIFTSAREAL: 663 M2
FELLESAREAL: 192 M2
SAMLET BRUTTOAREAL: 9.925 M2



ALTERNATIV 2 - INTEGRERT
INSTITUSJONSPASSER: 7.991 M2
<i>HELSE/SERVICE: 303 M2</i>
ADMINISTRASJON/PERSONAL: 291 M2
DRIFTSAREAL: 595 M2
TEKNISK DRIFTSAREAL: 663 M2
<i>FELLESAREAL: 500 M2</i>
SAMLET BRUTTOAREAL: 10.343 M2

418 m2 mer enn Alt.1

DRIFTSKOSTNADER

--

Økte driftskostnader for Helsestasjon til eldre, utvidet tilbud kafe, og ev. noe for utvidet aktivitetstilbud

MÅLOPPNÅELSE

0. BEDRE LIVSKVALITET	1. KVALITET I TJENESTENE	2. MOBILISERE RESSURSER	3. FOREBYGGING	4. KOSTNADS-EFFEKTIVITET	5. STEDS-UTVIKLING	6. INNOVASJON
			-		-	

0. BEDRE LIVSKVALITET	1. KVALITET I TJENESTENE	2. MOBILISERE RESSURSER	3. FOREBYGGING	4. KOSTNADS-EFFEKTIVITET	5. STEDS-UTVIKLING	6. INNOVASJON

*Basert på 96 plasser med erfaringer fra sammenlignbare prosjekt, detaljert romprogram pt. ikke ferdig utviklet. B/N faktor 1.61. Parkeringsareal på 2.490 m2 BTA kommer i tillegg.

ALTERNATIV 2 vil gi mer av



helsetjenester

Foto: Vibeke Glosli



aktiviteter

Foto: Jacob Lund



mat, sosialt

Foto: Anders Sjøvik

KOSTNADER - ALTERNATIV 1 BASIS & 2 INTEGRERT

	Alternativ 1 - Basis	Alternativ 2 - Integrert
Areal brutto (inkl parkering)	12.131 m2 BTA	12.549 m2 BTA
Tidlig forventet kostnadsramme (P50)	622 mill kr	648 mill kr
Kostnadsramme (P85)	758 mill kr	798 mill kr
FDVU erfaringstall	15,4 mill kr / år	15,9 mill kr / år
Sparte kostnader ved Alternativ 2		Nåverdi
1 personer som årlig kan bo hjemme		-7 mill kr
4 personer som årlig kan bo hjemme		29,9 mill kr
10 personer som årlig kan bo hjemme		103,7 mill kr

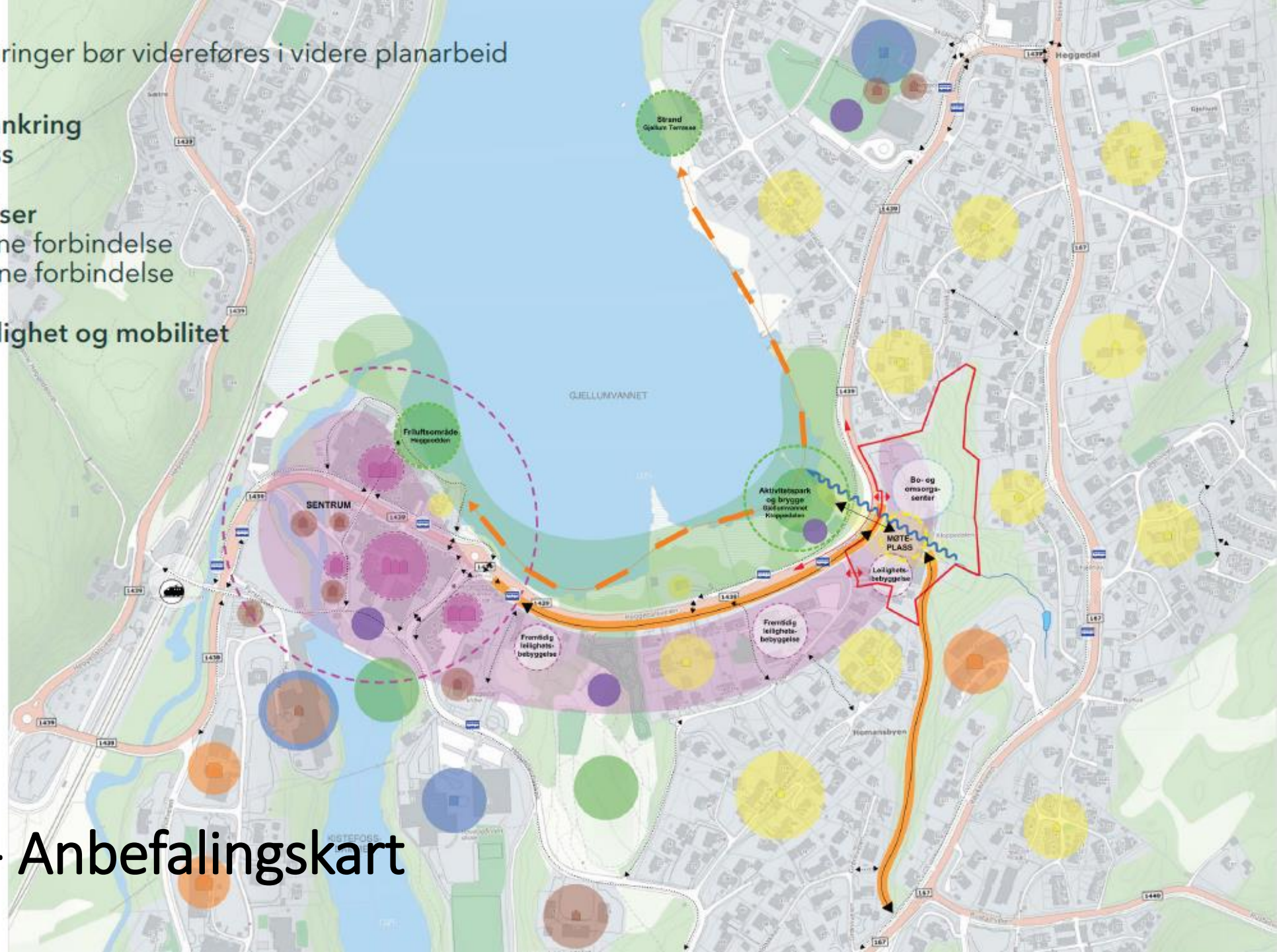
26 mill

Viktige føringer bør videreføres i videre planarbeid

lokal forankring
møteplass

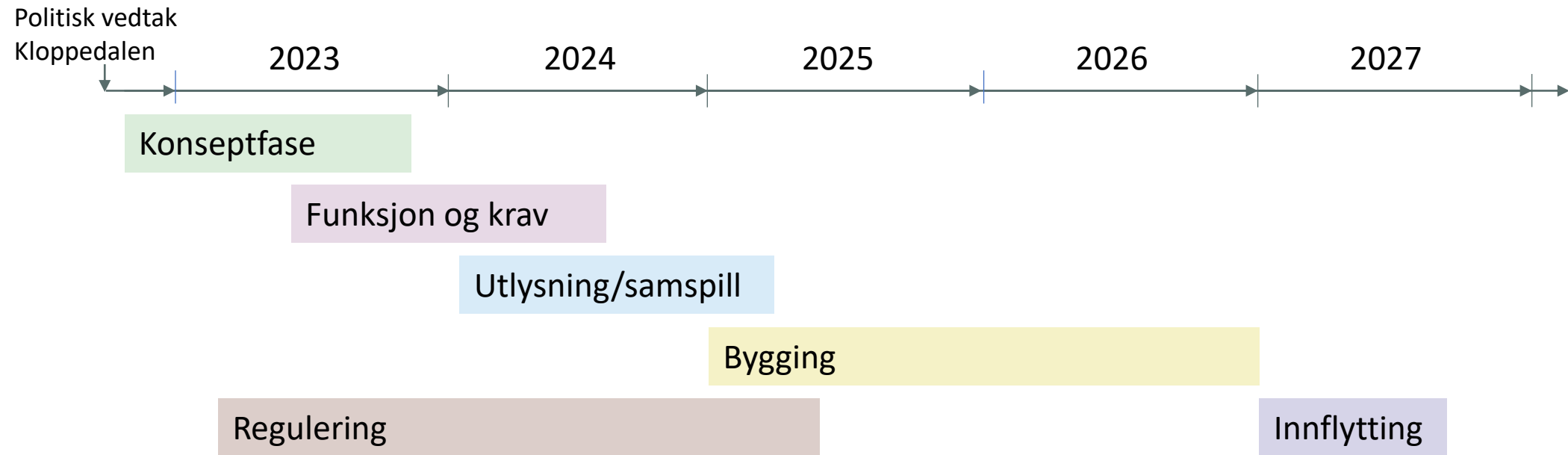
forbindelser
den urbane forbindelse
den grønne forbindelse

tilgjengelighet og mobilitet



REGULERING - Anbefalingskart

FREMDRIFT



FORSLAG TIL VEDTAK

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til videre prosjektering med funksjon- og programplanlegging av «Alternativ 2 – Integrert» for Kloppedalen bo- og omsorgssenter innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.
2. Kommunedirektørene gis fullmakt til å inngå kontrakt med leverandør, så fremt kontraktssum er innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.

SPØRSMÅL?



Asker
kommune

Fredtunveien 31 og 33

Ombygging for personer med funksjonsnedsettelse

19.03.2024

Bakgrunnsbilde

1
Boligtrinn 1-2

- Ordinære boliger
- Ordinære tjenester i hjemmet ved behov (*velferdsteknologi, hjemmetjeneste etc*)
- Ambulerende tjenester etter faste avtaler (ikke base i nærområdet)

2
Boligtrinn 3

- Samlokalisert bolig med base i nærheten.
- Ikke nødvendigvis nattevakt.
- Kan være noe alene
- Kan kontakte bemanning ved behov
- Konkret hjelp i daglig-livet, følge i enkelt-situasjoner, daglig kontakt/tilsyn.

3
Boligtrinn 4/5

- Bofellesskap med base (*store ulikheter i utforming; rom eller leilighet med tilgang til fellesareal*)
- Behov for tilrettelegging/oppfølging/til-syn
- Daglig kontakt
- Hjelp i en del ADL-funksjoner
- Kan være noe alene

4
Boligtrinn 4/5

- Bofellesskap med base
- Tilrettelagt bolig (*store bad, brede døråpninger etc – tilpasset multifunksjonshemmede*)
- Hjelp i alle dagliglivets ferdigheter
- Tett oppfølging gjennom døgnet

5
Boligtrinn 5/6

- Bofellesskap med base
- Fullverdige leiligheter med egen inngang
- Forsterkede overflater og fast inventar
- Hjelp i alle dagliglivets ferdigheter
- Tett oppfølging for å hindre skade på seg selv eller andre

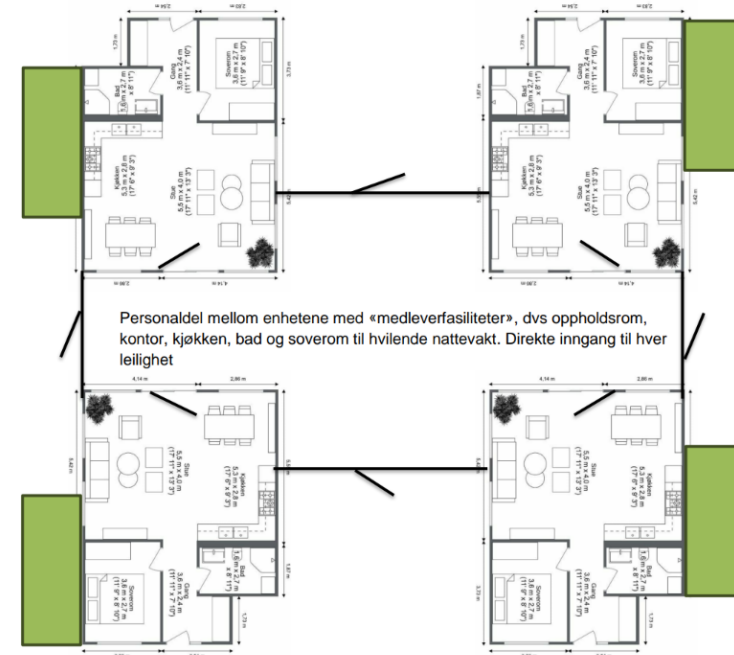
- Kommunens boligmasse er skjevfordelt i forhold til behovet
- Laveste effektive omsorgsnivå krever tilpasning av boligmassen
- Ombygging til kategori 5 kan realisere effektiviseringspotensial
 - Sambruk av ressurser
 - Robuste enheter
 - Økt selvstendighet for tjenestemottaker
 - Hente tilbake kjøpeplasser
 - Dekke behov uten å opprette nye tjenestesteder
 - ++

Hovedfunn etter kartlegging av boliger 2023:

1	Behov for flere boliger på sikt
2	Stort behov for boliger til personer som kan bo selvstendig med base i nærheten / motta ambulerende tjenester
3	Dagens antall boliger dekker fremtidig behov
4	Fremtidig behov for flere boliger tilpasset personer med multifunksjonsnedsettelse på sikt
5	Behov for flere forsterkede boliger både på kort og lang sikt

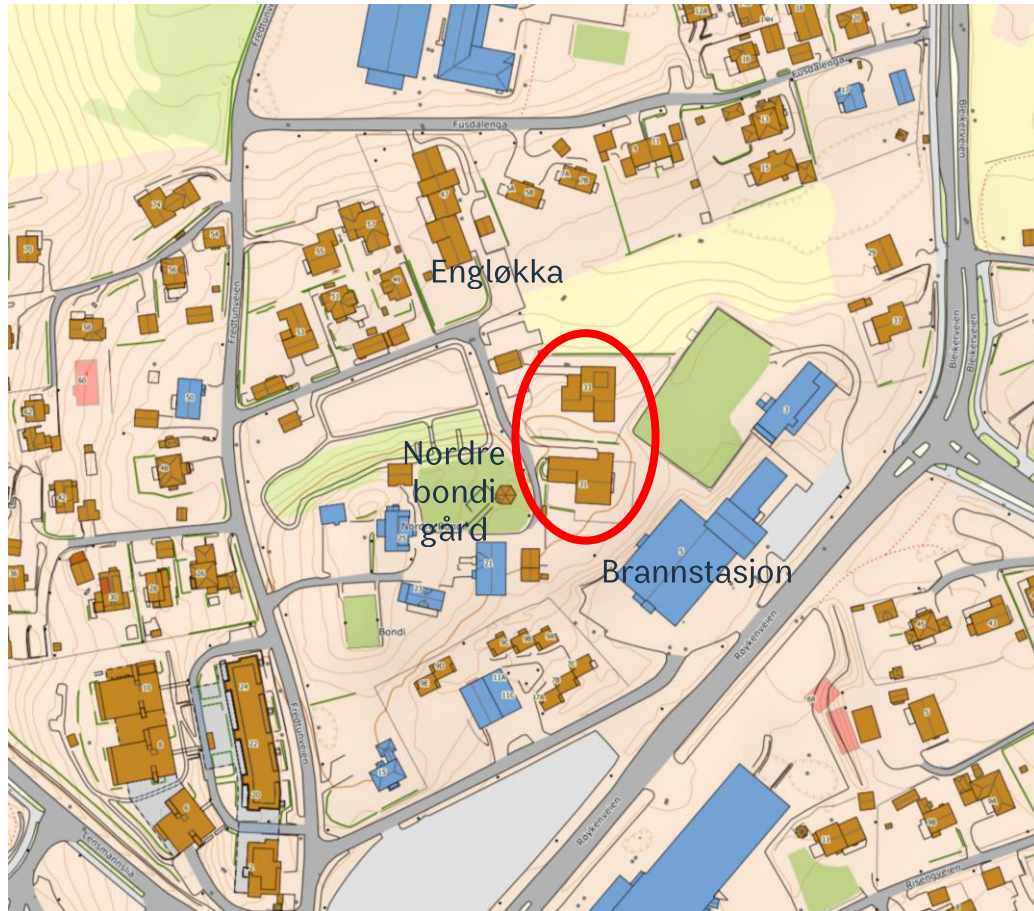
«Stjernebolig» kategori 5

- Stjernebolig er ment for tjenestemottakere med omfattende tjenestebehov
- Utforming for å hindre lydsmitte og visuelle forstyrrelser mellom enhetene
- Personalenhet sentralt for effektiv tjenesteyting
- Prinsipp:
 - 4 leiligheter a ca 50 kvm med separate innganger utenfra + inngang fra personaldel
 - Brede døråpninger, lydisolert, tilpasset hard bruk og rømningsvei fra alle rom
 - Skjermet uteområde (terrasse/plen) til hver leilighet



Skissen illustrerer kun prinsipper for utforming. Mål og planløsninger må tilpasses.
Grønt = uteområde (hekk eller gjerde mot nabo)

Fredtunveien 31/33



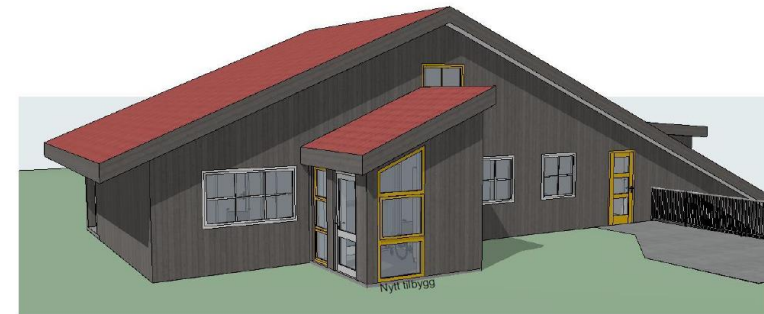
Fredtunveien 33

I dag

- 5 leiligheter i varierende størrelse (3 oppe - 2 nede)
- Alle leilighetene er bebodd per mars 2024
- Målgruppe: tjenestemottakere med relativt lavt bistandsbehov

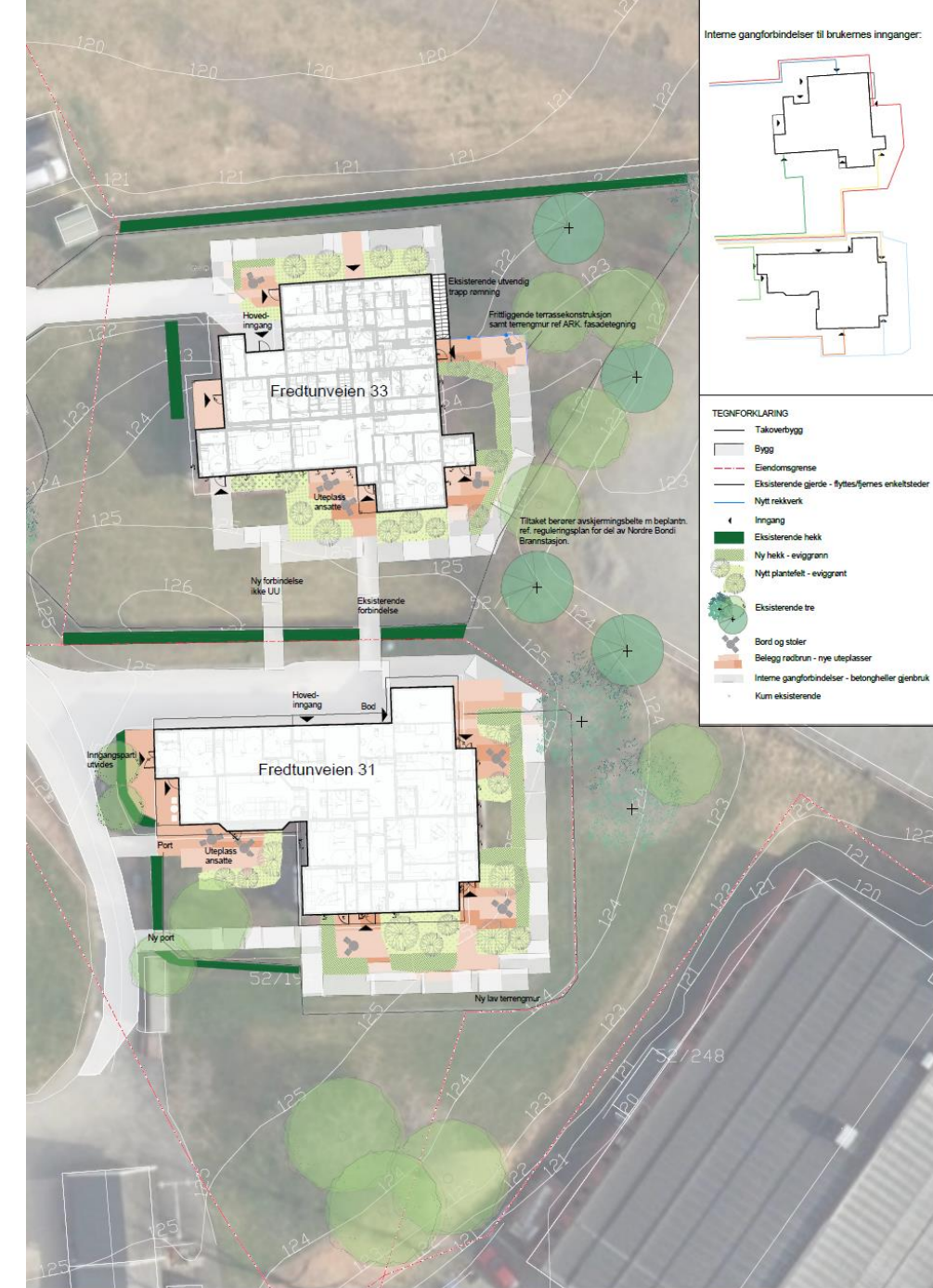
Potensial

- 4 fullverdige leiligheter i kategori 5 med tilhørende personalfasiliteter
- Synergier med FV31
- Utforming som «stjernebolig»



Oppsummert

- FV31 må rehabiliteres, FV33 må tilpasses behovet
- Synergi- og optimaliseringseffektene gir reduserte driftskostnader
- Unngår å opprette nye tjenestesteder
- Sentral og skjermet lokalisering
- Ferdigstillelse av NSL gir et mulighetsvindu for realisering

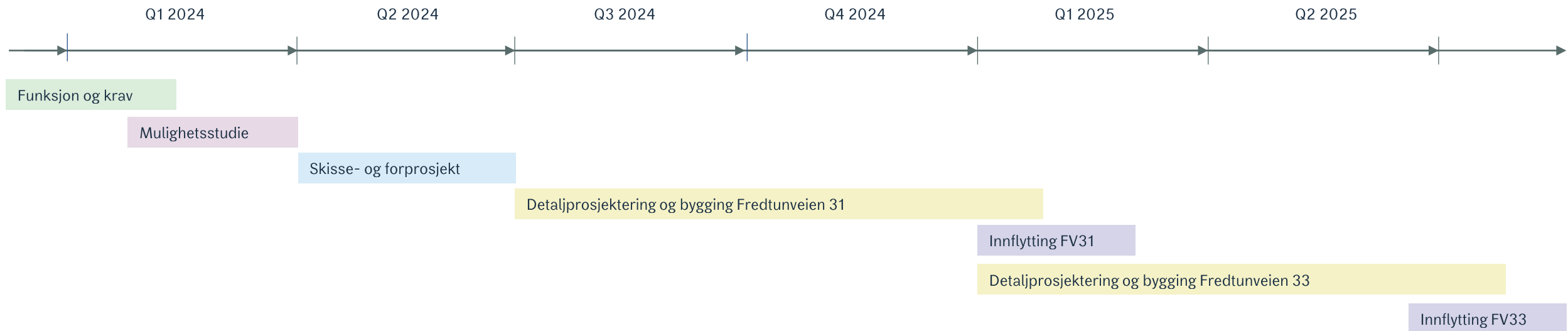


Økonomi

- Foreløpig kostnadsestimat på 28-45 MNOK basert på referanseprosjekter
 - Investering fordeles på 2024 og 2025
- Driftsbesparelse på 8,7 MNOK
- 'Nedbetalt' 3-6 år
- Tidlige vurderinger antyder at prosjektet kan gjennomføres i nedre del av spennet



Fremdrift





Møteinnkalling

Utvalg

Formannskapet

Dato

02.04.2024 kl. 09:00

Sted

Asker rådhus

Merknad

Merknad

Eventuelt forfall meldes snarest til:

Politisk.sekretariat@asker.kommune.no.

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale med møtesekretær.

- Formannskapets HP-seminar 2. og 3. april 2024

Sakskart

Saker til behandling

38/24	24/05834-1	Godkjenning av protokoll formannskapet 12. mars 2024
39/24	23/09910-8	355/39 m.fl - Detaljregulering for Engene industriområde - Førstegangsbehandling
K-40/24	20/12141-22	Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling
41/24	23/14956-12	Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg - Oppfølging av intensjonsavtale mellom Avantor Slemmestad AS og Asker kommune

42/24 24/01344-1 Kloppedalen bo- og omsorgssenter - konsept og kostnad

43/24 24/02552-1 Fredtunveien 31 og 33 - Omsorgsboliger

44/24 23/22336-3 Omigjen - alternative lokaler

Referatsaker

Asker, 21.03.2024
Lene W. Conradi
Ordfører



Møteprotokoll

Formannskapet

Dato	Tid	Sted
02.04.2024	09:00 – 11:45	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lene W. Conradi.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Ordfører	Lene W. Conradi (H)	
Varaordfører	Monica Vee Bratlie (H)	Fritak i sak 41/24
Varamedlem	Turid Lohne Velund (H)	Til stede i sak 41/24
Utvalgsmedlem	Håvard Vestgren (H)	
Utvalgsmedlem	Stig Wettre-Johnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Waldemar R. Garntangen (H)	
Utvalgsmedlem	Ivar Granum (A)	
Utvalgsmedlem	Marianne Riis Rasmussen (A)	
Utvalgsmedlem	Tonje Lavik Pederssen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Rikard Gaarder Knutsen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Elisabeth Holter-Schøyen (V)	
Utvalgsmedlem	Hanne Lisa Matt (MDG)	
Utvalgsmedlem	Anders Nordmo (SV)	
Utvalgsmedlem	Eva Høili (KrF)	

Forfall:

Møtet ble satt med 13 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen.

Fra administrasjonen møte:

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

Saksliste

Side

Saker til behandling

38/24	24/05834-1	Godkjenning av protokoll formannskapet 12. mars 2024	3
39/24	23/09910-8	355/39 m.fl - Detaljregulering for Engene industriområde - Førstegangsbehandling	3
40/24	20/12141-22	Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling	7
41/24	23/14956-12	Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg - Oppfølging av intensjonsavtale mellom Avantor Slemmestad AS og Asker kommune	7
42/24	24/01344-1	Kloppedalen bo- og omsorgssenter - konsept og kostnad	9
43/24	24/02552-1	Fredtunveien 31 og 33 - Omsorgsboliger	10
44/24	23/22336-3	Omigjen - alternative lokaler	11

Referatsaker

Saker til behandling

38/24 Godkjenning av protokoll formannskapet 12. mars 2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.04.2024	38/24

Ordførers forslag til vedtak:

1. Protokoll fra formannskapetets møte 12. mars 2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Elisabeth Holter-Schøyen (V) påpekte to mindre feil i protokollen.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt, med disse endringene.

Vedtak

1. Protokoll fra formannskapetets møte 12. mars 2024 godkjennes slik den foreligger, med de endringene som ble påpekt i møtet.

[Lagre vedtak]

39/24 355/39 m.fl - Detaljregulering for Engene industriområde - Førstegangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.04.2024	39/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker Kommune vedtar at forslag til detaljregulering for Engene industriområde, med bestemmelser datert 19.03.2024 og som vist på plankart datert 17.03.2024 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

Behandling

Tonje Lavik (FrP) tok opp hvorvidt hun var inhabil i saken. Lavik ble enstemmig ansett som habil.

Monica V. Bratlie (H) fremmet følgende forslag til nye punkter, på vegne av H,FrP,V,KrF,A:

2. Sikkerhet for a) innbyggere og b) utvikling i Sætre iht kommunale planer tydeliggjøres og fokuseres i høringsperioden gjennom kommunikasjon og folkemøter. Til sluttbehandlingen skal sikkerhetstemaet utdypes og konkretiseres i kart og bestemmelser. Utviklingen av industrivirksomheten må skje innenfor rammen av eksisterende faresoner i kommuneplanen.

3. Miljø og utslipp: Avløpsvann fra hele reguleringsområdet skal kobles til offentlig avløp. Tilkobling må sikres i planens bestemmelser 3.5.1 Produksjonsvann må renses for nitrogen på anlegget. Det skal søkes mulighet for at restvann etter egen rensing kobles til Veas, alternativt andre rensemuligheter for eksempel å frakte bort fra området med båt for ytterligere rensing andre steder. Krav om rensing innarbeides i bestemmelsene i den grad det er mulig. Asker kommune forventer at også statlige myndigheter bidrar med økte midler til rensing av Oslofjorden. Ny utslippstillatelse skal foreligge før igangsettelsestillatelse gis.

4. Frem til 2.gangsbehandling skal det gjøres en konkret vurdering om å flytte skolen midlertidig i byggeperioden og frem til ny skole står ferdig.

5. Transport: Frem til 2.gangsbehandling skal det utarbeides en oppdatert transportanalyse, med ny vurdering av forholdene for gående/syklende langs Engeneveien, i anleggsperioden og etter ferdigstilling. Herunder bør det også gjøres en grundig analyse av fremtidig trafiksikkerhet i krysset Engeneveien/Søndre Sætrevei.

6. Tap av viktig natur skal begrenses så langt praktisk mulig innenfor planområdet. Til sluttbehandlingen skal det utarbeides avbøtende tiltak der friluftsinteresser går tapt. Dette skal skje gjennom lokal forankringsprosess. Herunder: Gjerdet langs Kongsdelveien må dekke med vegetasjon og beplantning med tanke på tur og rekreasjon. Ny beredskapsvei til Kongsdelveien må forbli en beredskapsvei. Valgte tiltak inntas i bestemmelsene.

Anders Nordmo (SV) fremmet følgende forslag:

Detaljregulering av Engene industriområde sendes ikke ut på høring.

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet følgende forslag, på vegne av H,FrP,V,KrF,A:
Vedtaks punkt 1 (som innstilt), *med følgende endring i pkt 3.7 Utslipp til vann, 2. avsnitt:*

*Når virksomheter i planområdet søker om ny, eller endret tillatelse, skal virksomheten, myndigheten som behandler søknaden og Asker kommune i samråd vurdere hvorvidt kommunal infrastruktur, prosjekter eller andre kommunale **eller statlige** tiltak kan benyttes for å unngå, begrense, istandsette eller kompensere for utslippene til Oslofjorden.*

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet følgende tilleggsvorslag:

De 50 dekar som i dagens arealplan er regulert til LNF formål som nå utvides til industriformål, erstattes ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. Tilsvarende område i nærheten som nå er satt til annen utnyttelse (bolig, næring el lign), endres til LNF.

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag:

- *Videre økt produksjonskapasitet som går utover den gitte, særskilte tillatelsen skal ikke sementeres gjennom hastebehandling av detaljreguleringsplanen nå. Kommunedirektøren bes komme tilbake før 2. gangsbehandling med et forslag til løsning for det.*
- *Tiltakshaver skal som avbøtende tiltak pålegges å skjytte og fremme bestanden av hule eiker i området. Dette legges inn før 2. gangsbehandling.*

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

Matts forslag i to punkter fikk begge 2 stemmer (MDG,SV), og falt.

Bratlies forslag i 5 punkter ble alle enstemmig vedtatt.

Holter-Schøyens endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

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

Vedtak

1. Asker Kommune vedtar at forslag til detaljregulering for Engene industriområde, med bestemmelser datert 19.03.2024 og som vist på plankart datert 17.03.2024

sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10, med følgende endring i pkt 3.7 Utslipp til vann, 2. avsnitt:

Når virksomheter i planområdet søker om ny, eller endret tillatelse, skal virksomheten, myndigheten som behandler søknaden og Asker kommune i samråd vurdere hvorvidt kommunal infrastruktur, prosjekter eller andre kommunale *eller statlige* tiltak kan benyttes for å unngå, begrense, istandsette eller kompensere for utslippene til Oslofjorden.

2. Sikkerhet for a) innbyggere og b) utvikling i Sætre iht kommunale planer tydeliggjøres og fokuseres i høringsperioden gjennom kommunikasjon og folkemøter. Til sluttbehandlingen skal sikkerhetstemaet utdypes og konkretiseres i kart og bestemmelser. Utviklingen av industrivirksomheten må skje innenfor rammen av eksisterende faresoner i kommuneplanen.
3. Miljø og utslipp: Avløpsvann fra hele reguleringsområdet skal kobles til offentlig avløp. Tilkobling må sikres i planens bestemmelser 3.5.1 Produksjonsvann må renses for nitrogen på anlegget. Det skal søkes mulighet for at restvann etter egen rensing kobles til Veas, alternativt andre rensesmuligheter for eksempel å frakte bort fra området med båt for ytterligere rensing andre steder. Krav om rensing innarbeides i bestemmelsene i den grad det er mulig. Asker kommune forventer at også statlige myndigheter bidrar med økte midler til rensing av Oslofjorden. Ny utslippstillatelse skal foreligge før igangsettelsestillatelse gis.
4. Frem til 2.gangsbehandling skal det gjøres en konkret vurdering om å flytte skolen midlertidig i byggeperioden og frem til ny skole står ferdig.
5. Transport: Frem til 2.gangsbehandling skal det utarbeides en oppdatert transportanalyse, med ny vurdering av forholdene for gående/syklende langs Engeneveien, i anleggsperioden og etter ferdigstilling. Herunder bør det også gjøres en grundig analyse av fremtidig trafiksikkerhet i krysset Engeneveien/Søndre Sætrevei.
6. Tap av viktig natur skal begrenses så langt praktisk mulig innenfor planområdet. Til sluttbehandlingen skal det utarbeides avbøtende tiltak der friluftsjakter går tapt. Dette skal skje gjennom lokal forankringsprosess. Herunder: Gjerdet langs Kongsdelveien må dekkes med vegetasjon og beplantning med tanke på tur og rekreasjon. Ny beredskapsvei til Kongsdelveien må forbli en beredskapsvei. Valgte tiltak inntas i bestemmelsene.

[Lagre vedtak]

40/24 Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling

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

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

Innstilling

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

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

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

[Lagre vedtak]

41/24 Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg - Oppfølging av intensjonsavtale mellom Avantor Slemmestad AS og Asker kommune

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	02.04.2024	41/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt med Avantor Slemmestad AS om leieavtale for:

- Nytt innbyggertorg i B-kvartalet
- Sekkefabrikken
- Kulturskole/ungdomstilbud i L-kvartalet

innenfor en samlet ramme på 18,5 mill. kroner ekskl. mva. pr år (okt. 2023-pris). Budsjettmessig inndekning søkes innarbeidet i kommende handlingsprogram.

2. Driften av dagens virksomheter ivaretas i eksisterende midlertidige lokaler inntil de nye lokalene er ferdige.
3. Løsningen forutsetter en rekke avklaringer i forhold til gjeldende plan, bestemmelser og utbyggingsavtale. Kommunedirektøren kommer tilbake til formannskapet dersom disse forholdene ikke løses.

Behandling

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

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt med Avantor Slemmestad AS om leieavtale for:

- Nytt innbyggertorg i B-kvartalet
- Sekkefabrikken
- Kulturskole/ungdomstilbud i L-kvartalet

innenfor en samlet ramme på 18,5 mill. kroner ekskl. mva. pr år (okt. 2023-pris). Budsjettmessig inndekning søkes innarbeidet i kommende handlingsprogram.

2. Driften av dagens virksomheter ivaretas i eksisterende midlertidige lokaler inntil de nye lokalene er ferdige.
3. Løsningen forutsetter en rekke avklaringer i forhold til gjeldende plan, bestemmelser og utbyggingsavtale. Kommunedirektøren kommer tilbake til formannskapet dersom disse forholdene ikke løses.

[Lagre vedtak]

42/24 Kloppedalen bo- og omsorgssenter - konsept og kostnad

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	14.03.2024	9/24
2 Utvalg for velferd	19.03.2024	9/24
3 Formannskapet	02.04.2024	42/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til videre prosjektering med funksjon- og programplanlegging av «Alternativ 2 – Integrert» for Kloppedalen bo- og omsorgssenter, innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt med leverandør, så lenge kontraktssum er innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til videre prosjektering med funksjon- og programplanlegging av «Alternativ 2 – Integrert» for Kloppedalen bo- og omsorgssenter, innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt med leverandør, så lenge kontraktssum er innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.

[Lagre vedtak]

43/24 Fredtunveien 31 og 33 - Omsorgsboliger

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for velferd	19.03.2024	10/24
2 Formannskapet	02.04.2024	43/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forprosjekt og ombygging av Fredtunveien 31 og 33 gjennomføres innenfor en ramme på 33 mill. kroner (herav 3 mill. kr til forprosjekt).
2. Finansiering av tiltaket søkes innarbeidet i 1.tertialrapport 2024.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt for ombygging av Fredtunveien 31 og 33.
4. Kommunedirektøren fremmer ny sak dersom estimert prosjektkostnad etter forprosjektet overstiger rammen i punkt 1.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forprosjekt og ombygging av Fredtunveien 31 og 33 gjennomføres innenfor en ramme på 33 mill. kroner (herav 3 mill. kr til forprosjekt).
2. Finansiering av tiltaket søkes innarbeidet i 1.tertialrapport 2024.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt for ombygging av Fredtunveien 31 og 33.
4. Kommunedirektøren fremmer ny sak dersom estimert prosjektkostnad etter forprosjektet overstiger rammen i punkt 1.

[Lagre vedtak]

44/24 Omigjen - alternative lokaler

Behandlet av
1 Formannskapet

Møtedato
02.04.2024

Saksnr.
44/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Omigjen flyttes til kommunens egne lokaler på Trekanten senter.
2. Avtalen med Slemmestadsenteret AS avsluttes.

Behandling

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

I etableringsfasen forutsettes god og konstruktiv dialog med alle eksisterende aktører innen området i Asker sentrum. Målet for dialogen bør være godt samarbeid på tvers.

Innstillingen i to punkter ble enstemmig vedtatt.

Riis Rasmussens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Omigjen flyttes til kommunens egne lokaler på Trekanten senter.
2. Avtalen med Slemmestadsenteret AS avsluttes.
3. I etableringsfasen forutsettes god og konstruktiv dialog med alle eksisterende aktører innen området i Asker sentrum. Målet for dialogen bør være godt samarbeid på tvers.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

Saksnr.	Arkivsak	Tittel
R-6/24	24/06321-1	Referatsaker Formannskapet 2. april 2024

1.	Ordfører orienterte om programmet for formannskapets temadag 16.4. om «Ungt utenforskap», med virksomhetsbesøk til Asker ombruksbutikk.
2.	Tonje Lavik Pederssen (FrP) stilte spørsmål om parkeringssituasjonen i Vollen. Direktør Ragnar Sand Fuglum besvarte spørsmålet.
3.	Ivar Granum (A) stilte spørsmål om parkeringssituasjonen ved Hurum bo- og omsorgssenter. Direktør Ragnar Sand Fuglum besvarte spørsmålet.
4.	Kommunedirektøren svarte ut oversendelsesforslag fremmet av Monica V. Bratlie i møte 12.3. i sak 35/24 om Overføring av eiendom fra Asker kommune vederlagsfritt som tingsinnskudd til Askerhalvøya Eiendom AS.



Saksframlegg

Arkivsak
24/05834-1

Saksbehandler
Julie Benedicte Bøye

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
02.04.2024

Godkjenning av protokoll formannskapet 12. mars 2024

Ordførers forslag til vedtak:

1. Protokoll fra formannskapet møte 12. mars 2024 godkjennes slik den foreligger.

Sammendrag og konklusjon

Utkast til protokoll fra formannskapetets møte 12. mars 2024 følger vedlagt.

Lene W. Conradi
ordfører

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll formannskapet 12.03.2024



Saksprotokoll

Arivsak
24/05834

Saksbehandler
Julie Benedicte Bøye

Behandlet av
1 Formannskapet

Møtedato **Saksnr.**
02.04.2024 38/24

Godkjenning av protokoll formannskapet 12. mars 2024

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.04.2024 sak 38/24

Behandling

Elisabeth Holter-Schøyen (V) påpekte to mindre feil i protokollen.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt, med disse endringene.

Vedtak

1. Protokoll fra formannskapets møte 12. mars 2024 godkjennes slik den foreligger, med de endringene som ble påpekt i møtet.



Saksframlegg

Arkivsak
23/09910-8

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
02.04.2024

355/39 m.fl - Detaljregulering for Engene industriområde - Førstegangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker Kommune vedtar at forslag til detaljregulering for Engene industriområde, med bestemmelser datert 19.03.2024 og som vist på plankart datert 17.03.2024 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

1. Sammendrag

Saken gjelder førstegangsbehandling av detaljregulering for Engene industriområde ved Sætre. Det skal tas stilling til om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Chemring Nobel AS, Dynea AS og Orica Norway AS skal detaljregulere et aktivt industriområde på Engene utenfor Sætre. Formålet med reguleringsplanen er å sikre langsiktige, forutsigbare og stabile rammebetingelser for virksomhetene på Engene. Det legges til rette for oppgradering og modernisering av eksisterende anlegg samt utvikling av arealene på egen eiendom. Utvikling av industrivirksomheten skal skje innenfor rammen av eksisterende faresoner i kommuneplanen og er avhengig av flere tillatelser fra øvrige myndigheter.

Planen er konsekvensutredet. Basert på kunnskap fra konsekvensutredningen har det blitt gjort en rekke tilpasninger for å unngå, begrense, istandsette eller kompensere for negative konsekvenser av planen. Utredningene viser at planen vil ha en samlet *middels negativ konsekvens*. Planen gir stor negative konsekvens for naturmangfold, med mulig tap av utvalgte naturtyper og oppstykkning av leveområder

for fugl og dyr. Planen gir også negativ konsekvens med tanke på klimagassutslipp, friluftsliv og landskapspåvirkning.



Figur 1: Varslet planområde på Engene utenfor Sætre, Kilde: Norconsult

Et hovedmål for planen er å ivareta strenge krav til utslipp og forurensning. Planen gjør det mulig å gjennomføre tiltak som gir kutt i utslipp, både direkte og indirekte. Økning i produksjon gir i utgangspunktet økning i utslipp. Utslippene til vann og luft er regulert av utslippstillatelser etter forurensningsloven. Utslippstillatelsene stiller vilkår om hva virksomheten må gjøre for at tillatelsen skal være gyldig. Planen legger føringer, og gir muligheter for at virksomhetene på Engene kan oppfylle vilkårene som forurensningsmyndighetene setter i utslippstillatelsene. Vilkår i tillatelsene er typisk krav om rensing, bruk av beste tilgjengelige teknologi, overvåkning og rapportering av miljøtilstand, o.l. Chemring Nobel AS er avhengige av reguleringsplan for å kunne bygge nytt renseanlegg og ta i bruk teknologi med lavere utslipp.

Bestemmelsene i planforslaget omtaler også at Asker kommune, statlig myndighet og virksomheten skal samarbeide om å kutte utslipp og bedre miljøtilstanden i Oslofjorden.

Friluftsliv og tilgang til turområder har vært et sentralt tema i planarbeidet. Produksjonen på Engene er underlagt sikkerhetsloven, og det stilles strenge krav til sikring av området. For å kunne øke produksjonen må industriområdet utvides. På grunn av sikkerhetskrav knytta til avstanden mellom bygg internt på industriområdet er det ikke mulig å øke produksjonen uten å utvide området. Utvidelsen mot Verpenåsen og nye gjerder rundt området sperrer adkomsten til Engenekollen og Skålevika. Bedre skjerming øker sikkerheten for både virksomheten og lokalsamfunnet. Nytt gjerde reduserer sannsynligheten for uønskede hendelser, som for eksempel skogbrann. Det anses som negativt at lokalbefolkningen mister tilgangen til strandlinje og Engenekollen. Ny sti opp til kanonstillingen på Verpenåsen er tatt inn i planen som et kompensierende tiltak.

Engene er synlig fra både fjorden, Kongsdelene og Sætre. Planen omfatter til dels store landskapsinngrep, og mange nye bygg. Fjern- og nærvirkninger av disse tiltakene har blitt vurdert. Maksimale bygnings høyder og utførelse er regulert for å sikre at anlegget ikke blir skjemmende for nærmiljøet.

Det er flere automatisk fredete- og nyere tids kulturminner i planområdet. Planen er tilpasset for å ha minst mulig påvirkning på kulturminnene. Sprengstoffindustrien er en del av lokalhistorien, virksomhetene ønsker å legge til rette for foredling og formidling av denne kulturhistorien gjennom skilt og interaktive oppslag i ytterkant av planområdet.

Anleggsperioden vil kunne være en stor belastning for lokalmiljøet, det er derfor innarbeidet egne bestemmelser som skal sikre at bygging i planområdet skjer så skånsomt som mulig. Da spesielt med tanke på trafikk, støv og støy.

Industrien på Engene skal bli mer effektiv etter gjennomføring av planen. Trafikkanalysen viser at økningen i produksjon gir en liten økning i trafikk. Trafikksikkerheten på Engeneveien skal vurderes fortløpende. Når Sætre barneskole flytter til Grytnes vil faren for trafikkulykker reduseres noe.

Kommunedirektøren viser til Klima- og miljødepartementet begrunnelse for å gi Chemring Nobel AS utvidet utslippstillatelse i en begrenset periode:

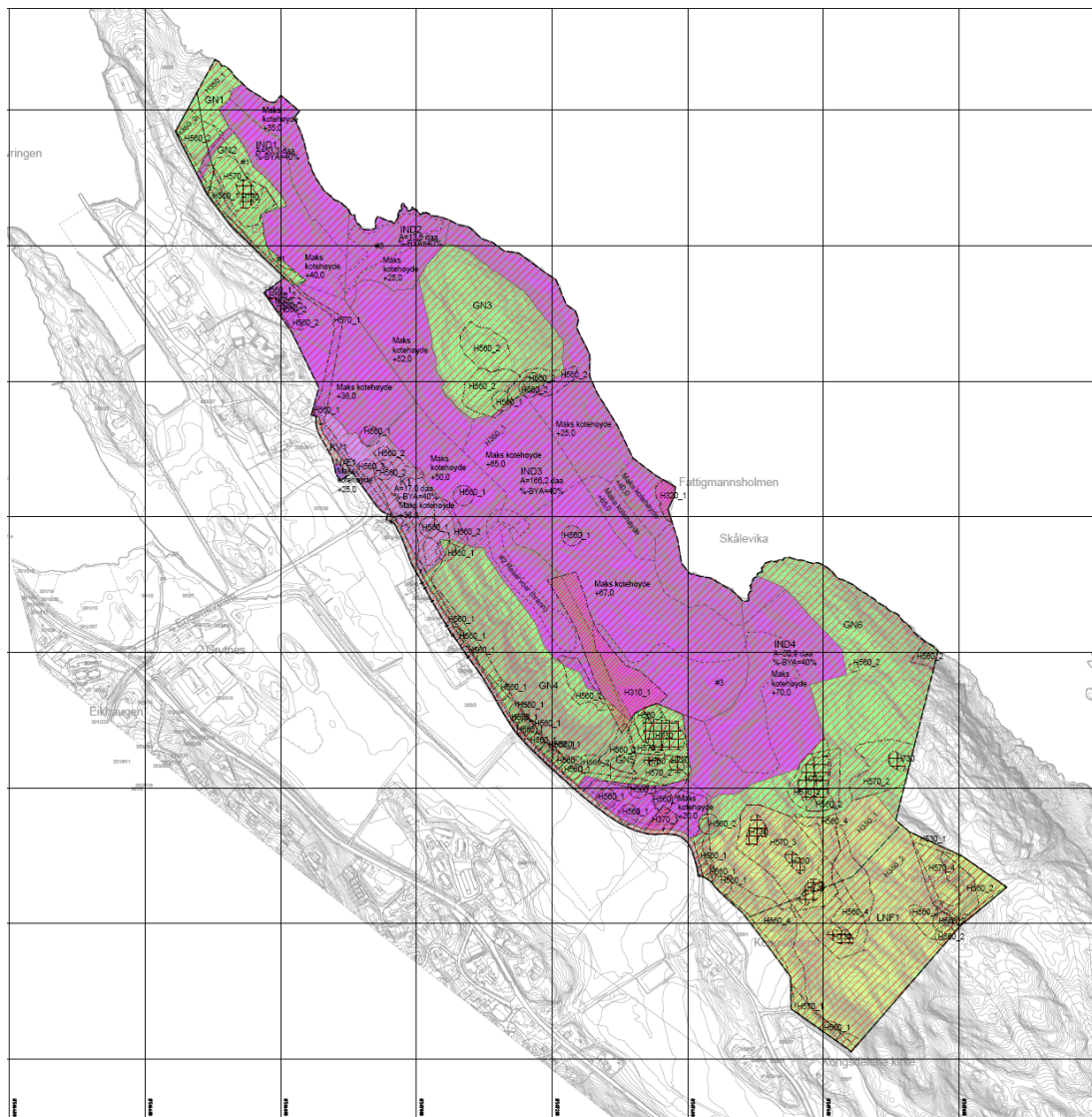
Den pågående krigen i Ukraina og konsekvensene dette har både for Ukrainas akutte behov for ammunisjon og Norges og øvrige alliertes behov for etterfylling av nasjonale lagerbeholdninger, medfører at en økt produksjonskapasitet hos Chemring Nobel er vesentlig for ivaretagelsen av nasjonale sikkerhetsinteresser.

Klima- og miljødepartementet har i brev datert 13.03.2024 gitt Miljødirektoratet i oppdrag å vurdere innstramming av den midlertidige utslippstillatelsen. Hensikten er

å sikre at økt produksjon av sprengstoffkjemikalier skjer innenfor så stramme utslippsgrenser som mulig. Fristen for arbeidet er satt til 1.05.2024. Anbefalingen fra Miljødirektoratet skal ligge til grunn for et nytt vedtak fra Klima- og miljødepartementet.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Dersom formannskapet finner at planforslaget ikke bør sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn, kan planen sendes tilbake, eventuelt med retningslinjer for videre arbeid med planen som skal oppfylles før den kan fremmes til ny behandling.



Figur 2: Plankartet som legges frem for politisk behandling

2. Bakgrunn for saken

Hensikten med saken er å ta stilling til om forslag til detaljregulering for Engene industriområdet kan legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Chemring Nobel AS har behov for å utvikle og effektivisere sin produksjon av høyreaktivt materiale på Engene ved Sætre. Mange av byggene er fra 60-tallet, og det er til dels tatt i bruk midlertidige løsninger inne på industriområdet for å opprettholde effektiv produksjon. I henhold til kommuneplanen er området på Engene underlagt krav om detaljregulering. De senere år har kommunen innvilget dispensasjoner for tiltak i området med vilkår om at Chemring Nobel AS må sende inn planinitiativ innen 8.3.2022, og dermed starte planprosessen.

Dynea AS har tidligere vært en fullskala prosessbedrift og er per nå råvaremottak og lager for urea og metanol. Dynea ønsker mer aktivitet på Engene og ser aktivt etter ytterligere utnyttelse av området med hovedformål lagring og prosessindustri. Dynea har fått innvilget dispensasjon fra plankravet i byggesak med tilsvarende vilkår som Chemring Nobel AS.

Orica Norway AS har en mindre eiendom som ligger omsluttet av Chemring Nobel AS i syd og Dynea AS i nordvest. Orica Norway AS har en bulkstasjon på eiendommen som fungerer som distribusjonssenter for halvfabrikata til emulsjonssprengstoffer. Denne driften er søkt videreført i planen.

2.1 Tidligere behandling

Planprogrammet til planforslaget er blitt behandlet to ganger i utvalg for plan- og byggesaker.

Planprogrammet ble først lagt frem for utvalget i møte den 27.09.2023. saks nr. 88/23. Utvalget fastsatte planprogrammet med flere tilleggspunkter. Punkt 1, og punkt 2 ble enstemmig vedtatt. Punkt 3 og 4 ble vedtatt mot fire stemmer:

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.
2. Da forslag for arealutvidelse sørover ligger innenfor strandsonen, og går inn i et mye brukt turområde som ligger i LNF område, bør disse utvidelsene vurderes tatt ut.
3. En utvidelse vil også berøre Kongsdeleneveien som ligger i kulturlandskap og er definert som Kyststi.

Utvidelsene av arealet begrenses sørover av stien mellom den gamle (revet) bosetningen i Kongsdeleneveien og til Skålevika. Mot Vest begrenses utvidelsen av Engenekollen og adkomsten dit, som fortsatt skal være LNF.

4. Det bør vurderes behovet for økt produksjon med tilhørende areal. Derfor bør planprogrammet innbefatte alternative områder i tråd med DSB sine føringer. Alternativt område kan være sør for E134 mot Engenesætra. Dette område eies i dag delvis av Orica og delvis av kommunen. Her bør det også vurderes å flytte hele eller deler av Orica sitt sprengstofflager fra Lahell, samt hele eller deler av Chemring sine lagerstoller på Engene.
5. I forbindelse med planprogrammet skal det utarbeides nye hensynssoner som følger eiendomsgrenser og/eller de arealer hvor det er inngått grunneieravtaler om.

Målet med ny reguleringsplanen må være å redusere hensynssonene som berører allmenheten, naboeiendommer og nærmiljø samt å ivareta sikkerheten på en bedre måte

Link til saken: <https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?pid=clmjckyy0th30pv30p3r8ccd&v=l#result>

Tilleggspunktene var ikke kvalitetssikret av kommunedirektøren. Vedtakene ble motstridene da utvalget først vedtok planprogrammet, for så å vedta at det skulle gjøres endringer i det samme planprogrammet. Det ble derfor besluttet å fremme planprogrammet for ny behandling i utvalget for plan og byggesaker.

Planprogrammet ble lagt frem på nytt i utvalgsmøte 1.11.2023. Saks nr. 102/23. Utvalget fattet følgende vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opphever vedtaket i sak 88/23 fra utvalgsmøte 27.09.2023. Planprogrammet skal behandles på nytt.
2. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.
3. Planprogrammet omtaler en mulig utvidelse av industriformålet utover det arealet som er regulert til industri i kommuneplanen.

Utvalget forventer at reguleringsplanen overholder de formåls grensene som ligger i kommuneplanen. Det er viktig at hensyn til kulturmiljø, natur og friluftsliv gis tilstrekkelig vekt i konsekvensutredningen som skal ligge til grunn for planforslaget.

Link til saken: <https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?pid=clnxcgjm3cl90qv3aje5dmwf&v=l#result>

2.2 Planstatus og juridiske rammebetingelser

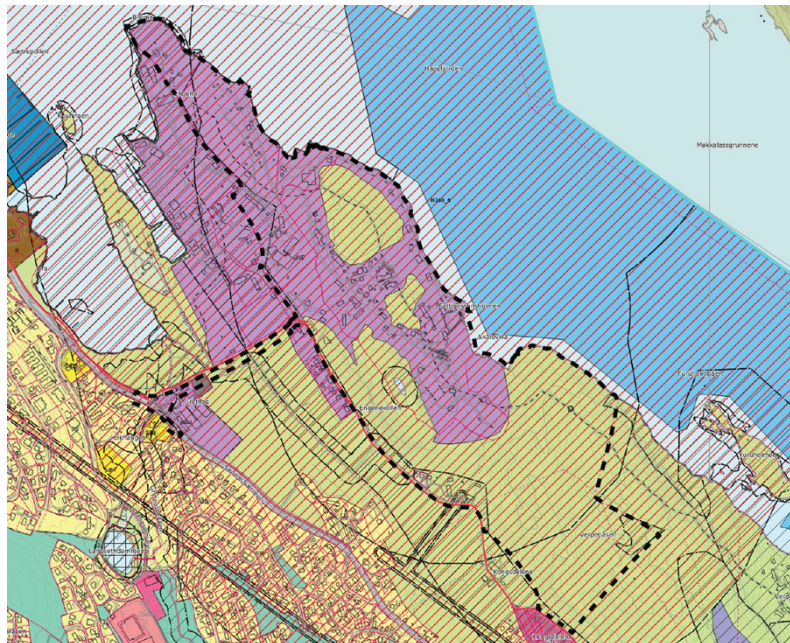
I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til 1300: Næringsbebyggelse med betegnelse NE:

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Planområdet omfatter også arealer med formålet 5100: LNFR.

Området ligger under flere hensynsoner og faresoner i kommuneplanen:

- H350_4 Faresone brann- og eksplosjon, (5 kPa)
- H350_5 Faresone brann- og eksplosjon, (2 kPa)
- H370_1 Faresone høyspentanlegg
- H560_1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag
- H570_3 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene
- 100-meters beltet mot sjø
- Kyststien regulert som linje i kommuneplan.



Figur 3 Forslag til kommuneplanens arealdel for Asker 2022-2034, varslingsområde illustrert med tykk stort stippet strek. Kart i dokumentet er nordvendt om ikke annet er oppgitt. Kilde: Asker kommune.

Området er i dag uregulert. Andre kommunale planer og føringer som er relevante for planforslaget er:

- Temaplan for vann og vannmiljø
- Temaplan for næringsliv
- Temaplan medborgerskap
- Temaplan for handling mot klimaendringene
- Temaplan for naturmangfold

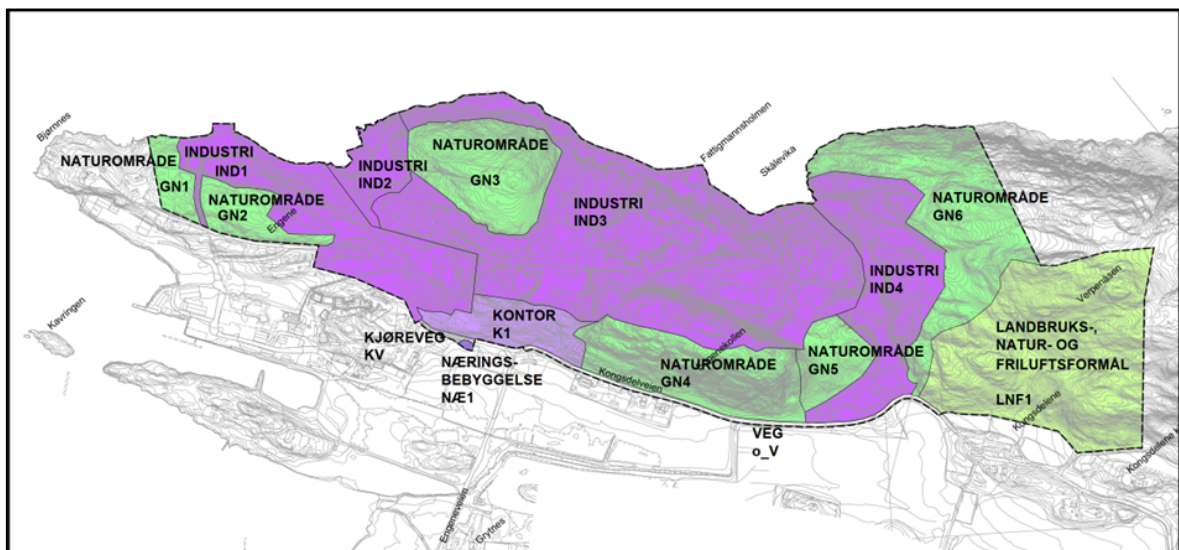
Av spesielt relevante vedtak fra nyere tid er vedtaket om å flytte Sætre barneskole av stor betydning for planen.

Statelige og rikspolitiske retningslinjer som er spesielt relevante for planforslaget er:

- Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Retningslinjer for flaum- og skredfare i arealplanar
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus
- Regional plan for masseforvaltning i Akershus

For mer informasjon om overordnede planer og føringer, se planbeskrivelsen kapittel 2 Planstatus og rammer.

Planforslaget er delvis i henhold til overordnede planer og retningslinjer. Syd i planforslaget forslås det en utvidelse av industriformålet utover det som ligger i vedtatt kommuneplan. Feltet har betegnelse IND4 og dekker ca. 50daa.



Figur 4: Plankart med delområdeinndeling for hovedformål. Kilde. Norconsult

2.3 Planprogram

Planforslaget omfattes av forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg 1, planer som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning, punkt 6.f:

Fremstilling av sprengstoff. Planprogrammet ble fastsatt av utvalget for plan- og byggesaker den 01.11.2023. Se punkt 2.1 Tidligere behandling, for mer informasjon om vedtaket som ble fattet i utvalget.

Planprogrammet definerer hvilke temaer som skal konsekvensutredes, samt hvilke temaer og vurderinger som skal utredes i andre deler av planforslaget. Det ble vedtatt at konsekvensutredningen må dekke temaene:

- Naturmangfold
- Vannmiljø
- Forurensning (støy, støv og grunn)
- Klimagassutslipp
- Kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap

Temaer som omhandler samfunnssikkerhet og naturfare redegjøres for i planbeskrivelsen og ROS- analysen. Dette omfatter blant annet vurderinger knyttet til:

- Skred
- Flom
- Grunnforhold og områdestabilitet
- Brann og eksplosjonsfare (dekkes i fareidentifikasjon i ROS)

Øvrige temaer som skal inngå i planarbeidet og redegjøres for i planbeskrivelsen inkluderer:

- Vei og trafikk
- Vann, avløp og overvann
- Massehåndtering
- Energiforbruk og energiløsninger
- Landbruk
- Arkitektonisk og estetisk utforming
- Folkehelse
- Barn og unge
- Universell utforming

Planprogrammet definerer to alternativer som er utredet i konsekvensutredningen.

3. Saksopplysninger

Dynea AS, Orica Norway AS og Chemring Nobel AS er forslagstillere. Plankonsulentene er Norconsult AS.

3.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet dekker i hovedsak Chemring Nobel AS sin eiendom og etablerte produksjonsområdet. Kongsdelveien er inkludert i planområdet frem til rett nord for gården Kongsdelene. Her følger plangrensen kanten av beite langs Verpenåsen. Planområdet tar med seg det statlig sikra friområde på Verpenåsen og følger eiendomsgrensen ned til fjorden på nordsiden av Verpenåsen.

Planområdet omfatter kulturmiljø og kulturminner, både på Engene og på Kongsdelene. Det er registrert flere automatisk fredete kulturminner i planområdet.

Naturen har fått etablere seg i- og rundt industriområdet. Større trær er et av mange sikkerhetstiltak som begrenser omfanget av skader ved en eksplosjon på fabrikkområdet. Følgelig er det et stort antall utvalgte naturtyper i planområdet. Det er også registrert fremmede arter. Utvalgte naturtyper skal beskyttes og fremmede arter skal bekjempes.

Planen omfatter en del av strandsonen. Allmenheten har ikke hatt mulighet til å ferdes i strandsonen her siden det har vært aktiv industri i lang tid. Det er viktige friluftsverdier i planområdet, Engenekollen og Verpenåsen er kjente turmål for store og små i Sætre. Kyststien går langs Kongsdelene syd i planområdet.

Det er ikke mer kapasitet på avløpsnettene ved Sætre. Kommunen har pågående prosjekt for å utbedre dette. Veisystemet inn mot industriområdet har generelt tilstrekkelig kapasitet, trafikkbelastning på Engeneveien er nær tålegrensen for veiens standard. Situasjonen vil endre seg noe når Sætre barneskole flyttes til Grytnes i 2027.

Det har vært sprengstoffindustri på Engene siden 1876. Det er påvist betydelig forurensning i grunnen flere steder i området.



Figur 5: Skråfoto av planområdet fra nord mot syd

3.2 Beskrivelse av planforslaget

Fakta i saken:

Areal: ca. 560 daa

Formål; Kontor, næring, industri, grøntstruktur og LNF

Utnyttelse, 40% BYA i alle industri- og kontorformål. 80% BYA i Næringsformål, (mindre areal ved port til området med eksisterende bebyggelse).

Høyder: Høyder er angitt i plankartet med høydegrenser, høydene i kartet anviser maks tillatte høyde over havet.

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for en effektiv, forutsigbar og trygg utvikling av industrivirksomheten på Engene. Chemring Nobel AS har behov for å utvide og utvikle sin virksomhet for å imøtekomme det store behovet for materiell i forsvarsindustrien.

Planforslaget skal balansere mellom hensynet til lokale og regionale verdier og samtidig sikre tilstrekkelig handlingsrom for utvikling og drift av samfunnskritisk industri.

Industrien på Engene har helt særegne behov knytta til plassering og utforming av bebyggelse. Området preges av flere mindre bygg og anlegg som ligger spredt mellom koller og vegetasjon. Planen viderefører og tilrettelegger for dette utbyggingsmønsteret i de delene av planen som omfatter prosessindustri.



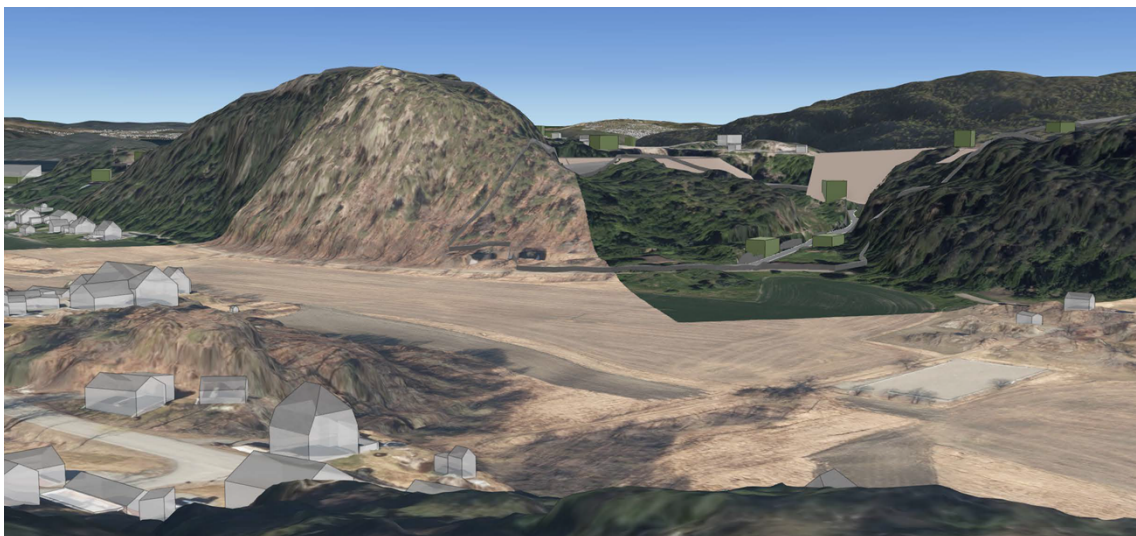
Figur 6: Illustrasjonene viser mulig utnyttelse av området i tråd med reguleringsplanforslaget og ikke hva som faktisk vil bli bygget. Ny bebyggelse er vist i grønt. Eksisterende bebyggelse er vist med grå farge. Ikke alle tankanlegg kan av sikkerhetsmessige årsaker farges med mørke farger/gråskjær avhengig av innhold. Kilde: Norconsult

Planen omfatter også arealer for kontor og næringsvirksomhet. Dette er arealer som ligger mer eksponert mot Sætre. Planen stiller krav om at alle tiltak skal plasseres og utformes slik at fjernvirkninger og synlighet begrenses så mye som mulig.

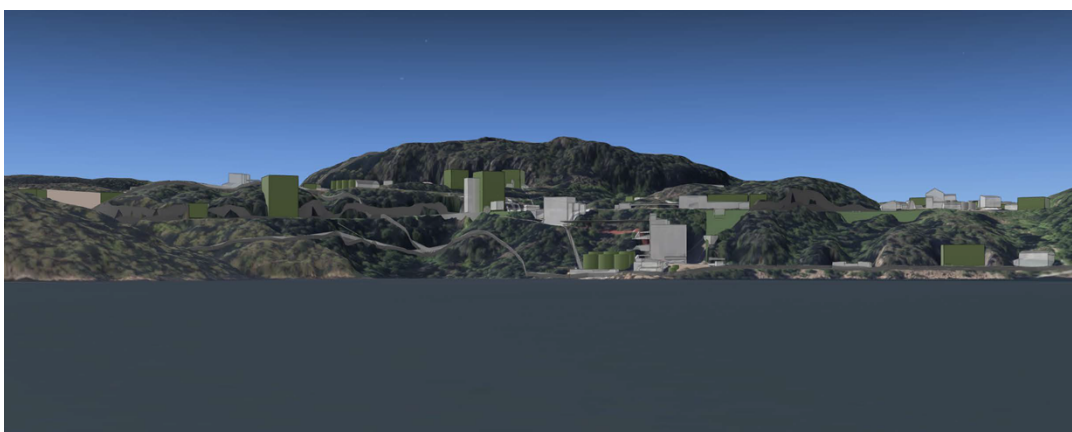
Utviklingen av planområdet gir en økning i antall arbeidsplasser og en økning i produksjon. Dette gir en marginal økning i trafikk på veiene gjennom Sætre og inn mot Engene. Den største belastningen på lokalveiene vil komme i forbindelse med anleggsperioden.

De mest omfattende tiltakene ligger helt syd i planområdet, opp mot Verpenåsen. Her utvides industriformålet utover det som ligger i kommuneplanens arealdel. Utvidelsen er nødvendig på grunn av sikkerhetskrav knytta til avstanden mellom de ulike delene av prosessindustrien.

Det er behov for å etablere en beredskapsadkomst fra Kongsdelveien, slik at man får to adkomster ved nødstilfelle. For å ivareta hensyn til naturtyper og kulturminner må veien legges dypt i terrenget. Det planlegges også for etablering av en betydelig terrengvoll i søkket mellom Kongsdelen og Skålevika. Vollen gir økt sikkerhet med tanke på brann og eksplosjonsfare og samtidig en mulighet for å etablere adkomst til ny brannplass i Verpenåsen. Beredskapsveien skal gå i kulvert gjennom vollen.



Figur 7: Sørlig del av planområdet sett fra Bråtnabakken, Kilde Norconsult



Figur 8: Engene industriområde sett fra Håøyfjorden, Kilde Norconsult

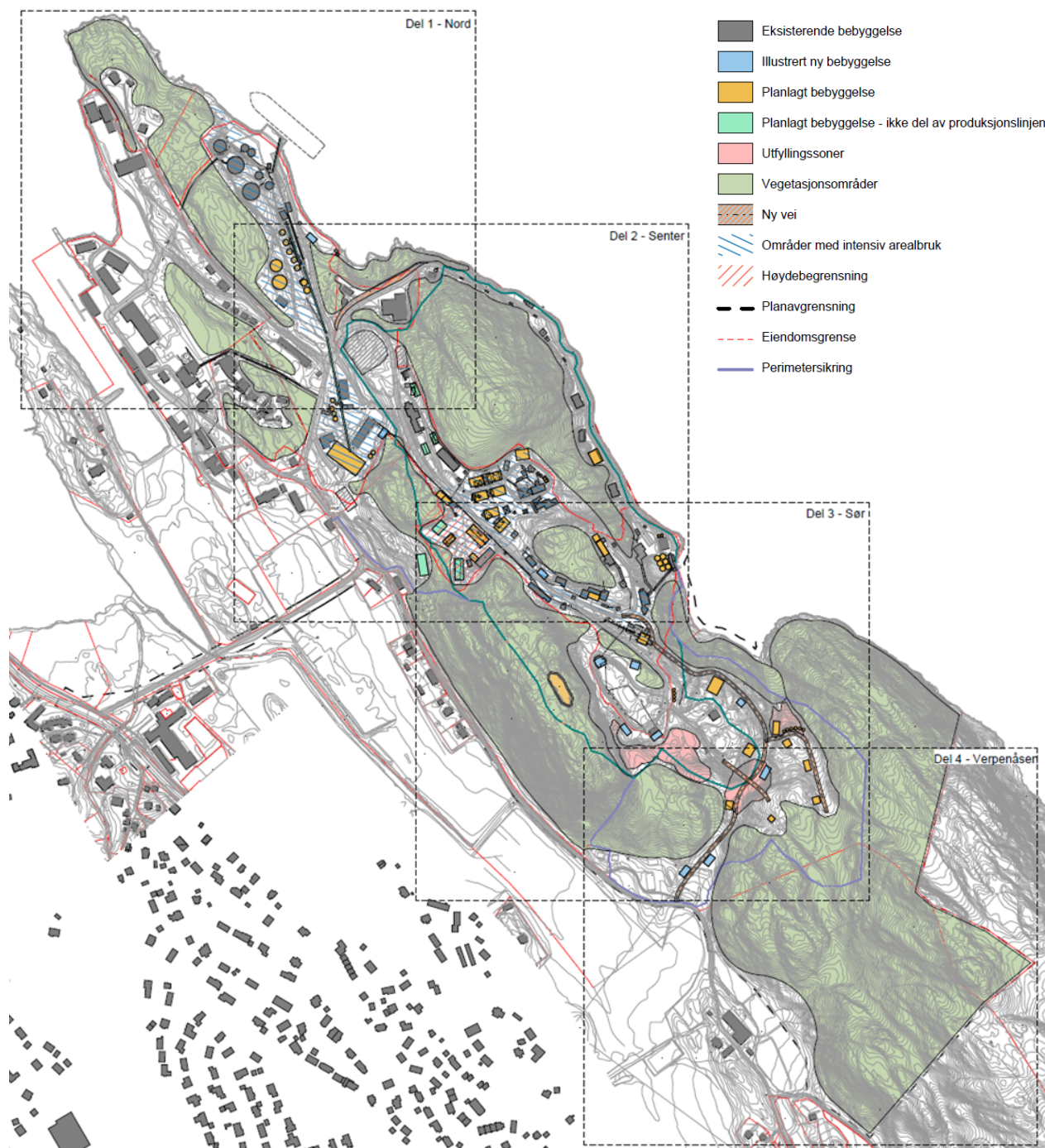


Figur 9: Planområdet sett fra Sætre brygge. Kilde Norconsult

Virksomhetene på Engene jobber kontinuerlig med å minimere sitt klima- og miljøfotavtrykk. Reguleringsplanen er en sentral del i dette arbeidet. Planen er en forutsetning for å kunne gjennomføre tiltak som kutter utslipp av klimagasser, begrenser energibehovet og gir bedre rensing av prosessvann. Planen legger også føringer som sikrer at eksisterende grunnforurensing ikke spres, og at overvannshåndtering skjer på en forsvarlig og miljøvennlig måte.

I forbindelse med planarbeidet er det avdekket betydelig lekkasje av overvann inn i kommunalt spillvannsnett fra planområdet. Dette bidrar til å overbelaste avløpshåndteringen i Sætre i forbindelse med nedbør og snøsmelting. Chemring Nobel AS oppgir at de er i gang med arbeid for å identifisere lekkasjene, og sette inn tiltak for å sikre at overvann ikke kommer inn i kommunens spillvannsnett.

Det vises for øvrig til forslagsstillers planbeskrivelse for mer detaljer.



Figur 10: Oversiktskart med områdeinndeling over mulige tiltak innenfor planområdet. Endelig plassering av bygninger, nye veier og infrastruktur vil fastsettes gjennom påfølgende byggesaker.

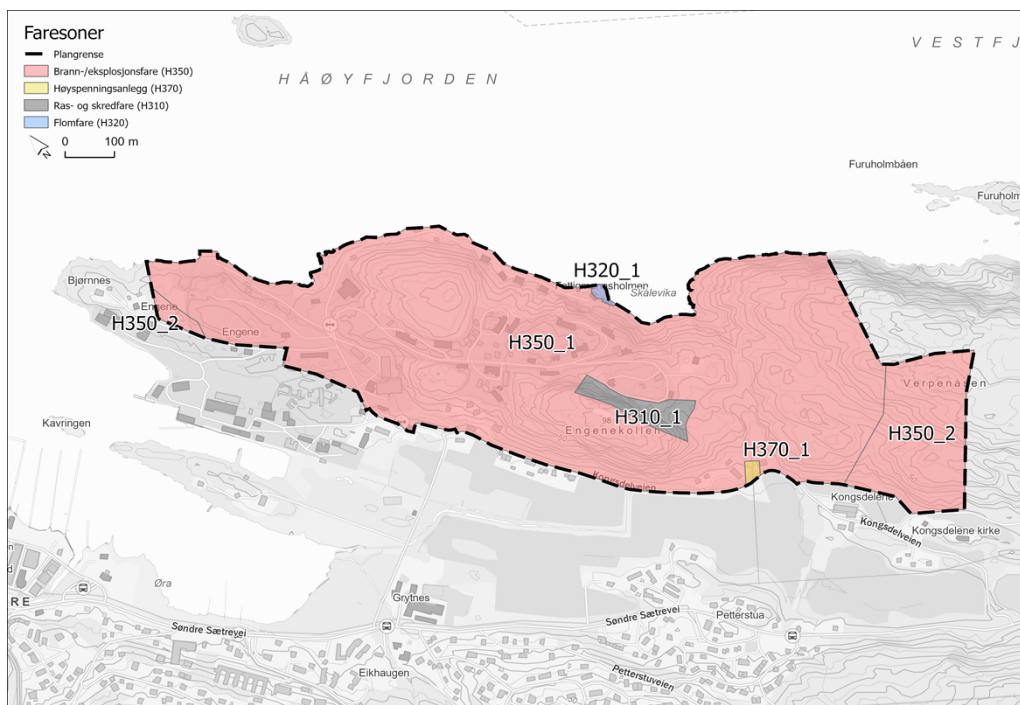
3.3 ROS-analyse

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Skredfare bratt terreng
- Ustabil grunn (områdestabilitet)
- Havnivåstigning, stormflo og bølger
- Ekstremnedbør/overvann
- Skogbrann
- Brann/eksplosjon ved industrianlegg
- Transport av farlig gods
- Sårbare bygg
- Tilsiktede handlinger

I ROS-analysen er det tatt utgangspunkt i planlagte tiltak som reguleres innenfor planområdet, og det er endringen som disse tiltakene medfører som er vurdert med hensyn på risiko og sårbarhet, sammenlignet med dagens situasjon. Aktivitetene innenfor planområdet representerer en fare for alvorlige hendelser knyttet til brann og eksplosjon, men vurderingene er avgrenset til det som de planlagte tiltakene tilfører gjeldende risikobilde i området. Fremtidige moderniseringer og utvidelser av virksomheten skal skje innenfor rammer gitt i tillatelser fra DSB. Nye tiltak ved industriområdet skal tilpasses slik at de er i tråd med gjeldende tillatelser og hensynssoner.



Figur 11: Faresoner som er lagt inn i plankartet. Kilde Norconsult

Av de vurderte farene fremsto planområdet som moderat sårbart for skog-/lyngbrann, og det ble derfor utført risikoanalyse av denne faren.

Brannfare motvirkes på flere måter i planforslaget. 90% av alle skogbranner oppstår som følge av menneskelig aktivitet. Utvidet og forbedret perimetersikring er et av mange tiltak for å redusere sannsynligheten for skogbrann i området.

3.4 Medvirkningsprosess og merknader til varsel om planoppstart

Det ble varslet om oppstart av planarbeid med planprogram 01.11.2022. Frist for varslingen ble satt til 15.12.2022, 6 uker og 2 dager. Det kom totalt 16 høringsuttalelser.

Sentrale tema i merknadene er naturmangfold på land og i vann, forurensning, overvann, brann og eksplosjonsfare, friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår, trafiksikkerhet, medvirkning, kulturminner og forhold til eksisterende planer. Planprogrammet ble revidert som følge av innkomne merknader.

Det ble gjennomført en begrenset høring av planprogrammet etter utvidelsen av planområdet. Høringsperioden var fra 06.07.2023 til 22.08.2023. Det kom ingen nye merknader i forbindelse med utvidelsen av planområdet.

Kommunens og forslagstillers fullstendige kommentarer til merknadene samt kopi av merknadsbrev er vedlagt saken i et eget dokument.

Planforslaget ble drøftet i regionalt planforum 16.01.2024. I planforum kom det innspill fra blant annet Statsforvalter, Fylket, Mattilsynet, Heimevernet og DSB. Sentrale tema var sikkerhet og informasjonsbehandling i plansaken, forurensning, friluftsliv, kulturminner, sikkerhet ved ulykker, uønskede hendelser og forholdene i Oslofjorden.

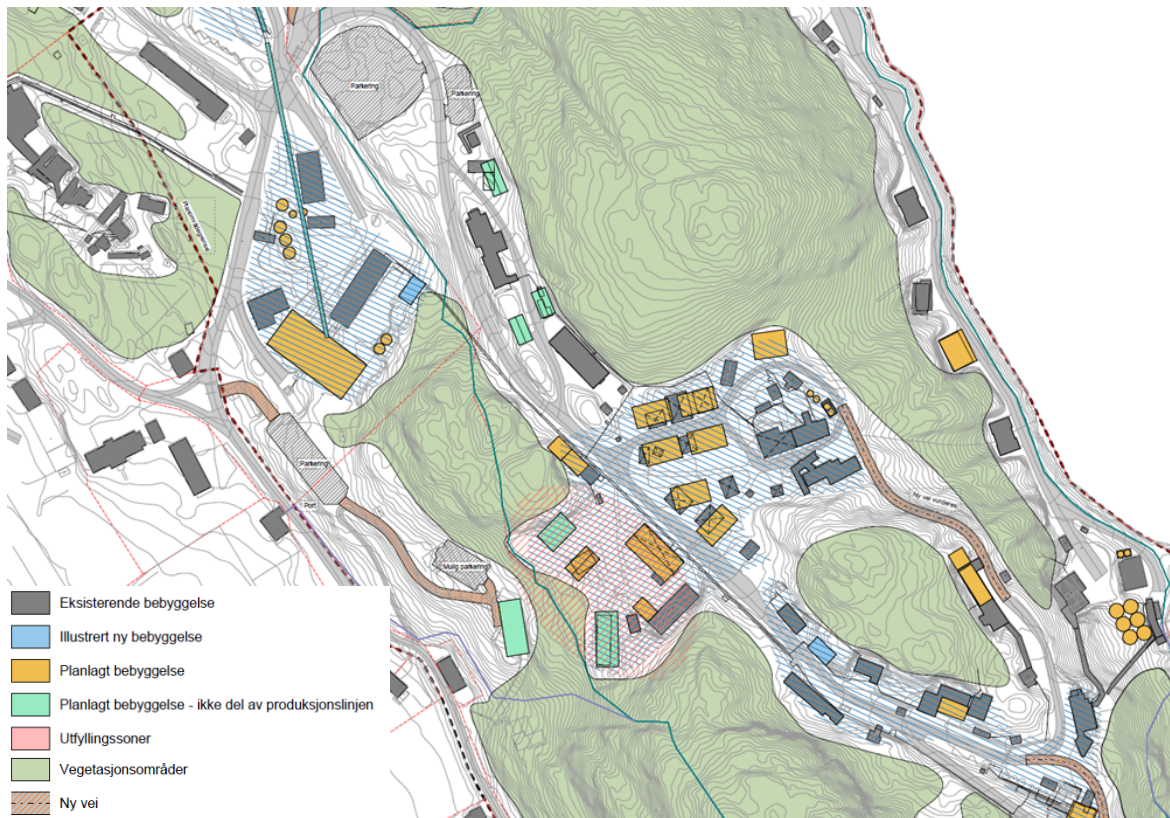
3.4.1 Planlagt medvirkning i høringsperioden

I forbindelse med høringen av planforslaget skal det gjennomføres et folkemøte i Sætre. Forslagstiller og kommunen vil også invitere de nærmeste naboene til et eget dialogmøte.

Kommunedirektøren anbefaler at lokalmiljøet, med lokale turlag o.l. tas med i prosessen med å definere stifrobindelse fra Kongsdelene opp på Verpenåsen.

3.5 Konsekvensutredning

Det er gjennomført konsekvensutredninger i henhold til fastsatt planprogram. Utredningene ligger vedlagt saken og er oppsummert i konsekvensutredningsdelen av planbeskrivelsen.



Figur 12: Illustrasjon av mulige tiltak innenfor det sentrale planområdet. Lysegrønne bygg er inkludert i KU alternativ 1, og utelatt i KU alternativ 2.

Utredningen vurderer to hovedalternativer opp imot 0-alternativet. I alternativ 1 er alle funksjoner knyttet til virksomhetene lagt innenfor planområdet. I alternativ 2 er delene av virksomheten som ikke defineres som storulykkekomponenter lagt utenfor planområdet. Dette er typisk kontorer, administrasjon o.l.

Konsekvensutredningen viser at begge utredningsalternativene vil gi negative konsekvenser for flere temaer. Dette er i stor grad knyttet til utvidelse av dagens industriområde mot Verpenåsen, som berører viktige områder for naturmangfold og friluftsliv. Endringer i terreng og ny bebyggelse vil også gi negative konsekvenser for landskap sammenlignet med dagens situasjon.

I henhold til kriteriene for å vurdere samlet konsekvens er samlet konsekvens for begge utredningsalternativene satt til middels negativ. På bakgrunn av temaene som er vurdert i konsekvensutredningen rangeres derfor nullalternativet som bedre enn utredningsalternativene. Alternativ 2 rangeres som marginalt bedre enn alternativ 1. Begge alternativene er vurdert med samme konsekvensgrad, men noe redusert utbyggingsvolum ved alternativ 2 gir utslag i bedre rangering for klimagassutslipp, kulturmiljø og landskap.

Konsekvensutredningen viser at planforslaget vil ha en positiv konsekvens knytta til grunnforurensing. Når det skal gjennomføres tiltak i planområdet der det er

forurensing i grunnen, vil man måtte sanere de forurenede massene og man kan dermed redusere mengden grunnforutsetning i område.

4. Kommunedirektørens vurdering

4.1 Helhetsforankring:

Industrien på Engene er en del av Sætre, et prioritert vekstområde og lokalsenter i kommunen. Asker kommune har som mål å være en næringsvennlig kommune med gode rammevilkår for etablering og videreføring av næring, og industri i hele kommunen. Utvikling av nye arbeidsplasser syd for nullvekstlinjen er en viktig del av kommunens overordnede planstrategi.

Kommuneplanen for Asker tilrettelegger særskilt for storulykkevirksomheten på Engene. På, og rundt Engene er det regulert faresone brann- og eksplosjon som legger betydelige begrensinger for hvordan arealene kan brukes. Det er et sentralt premiss i planen at faresonene i kommuneplanen ikke skal utvides. Planforslaget ivaretar dette, men for å øke produksjonen innenfor faresonene er det nødvendig å utvide industriområdet mot syd. Utvidelsen mot Verpenåsen er ikke i henhold til formålet i kommuneplanens arealdel som er LNF. Forslagstiller har vurdert alternative løsninger, men ingen av disse har gitt nødvendig sikkerhet for anlegget med tanke på avstand mellom produksjonsbygg. Konsekvensene av utvidelsen har blitt utredet. Tilgangen til Engenekollen og Skålevika må sperres av. Dette vurderes som en negativ konsekvens. Det er innarbeidet en rekke tiltak for å unngå og begrense negative konsekvenser som følger av utvidelsen så mye som mulig.

Norge, og våre allierte i NATO har et prekært behov for å produsere mer forsvarsmateriell, da spesielt ammunisjon. Regjeringen har gjennom sin innvilgelse av særskilte tillatelser, bestillinger og bevilgninger understreket at utviklingen på Engene er ekstremt viktig for å ivareta både nasjonale og internasjonale interesser og forpliktelser.

Asker kommune kan bidra i dette arbeidet som arealmyndighet. I den forbindelse er det viktig å erkjenne at planforslaget også omfatter tiltak og konsekvenser som går imot deler av kommunens vedtatte planer og strategier, spesielt når det gjelder friluftsliv, nedbygging av natur og miljøtilstanden i Oslofjorden. Problemstillingene har stått sentralt i planarbeidet og det er jobbet etterrettelig med å unngå eller begrense de negative konsekvensene så mye som mulig innenfor handlingsrommet som gis i plan- og bygningsloven.

4.2 Sakens relevans for FNs tre bærekrafts dimensjoner:

Miljø:

Konsekvensutredningen viser at planforslaget gir en samlet stor negativ konsekvens for tema naturmangfold. Grunnen for dette er at planen omfatter en rekke til tak som berører utvalgte naturtyper, samt at planen bryter opp et økologisk virkeområde. Det er en ekstremt høy tetthet av hule eiker på Engene. Eikene har fått etablere seg her på grunn av den spesielle bruken av området de siste 148 årene. Store trær har blitt tatt vare på som et sikkerhetstiltak siden trekronen stanser fragmenter ved en utilsiktet eksplosjon. På grunn av krav om sikkerhetsavstander og plassering i produksjonslinja foreslås det å hugge en huleik. I henhold til naturmangfoldsloven §53 må konsekvensene for dette utredes særskilt, og forslagstiller kan pålegges kostnaden med å erstatte naturtypen. Statsforvalter skal behandle søknad om inngrep i utvalgte naturtyper. Utvidelsen av industriområdet og tilhørende gjerde påvirker også et økologisk virkeområde, noe som bidrar til den negative konsekvensen for naturmangfold.

Industri har ofte forurensende utslipp. Forurensningsloven skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse. Loven åpner for at det kan gis tillatelse til utslipp, men da vil det følge særskilte vilkår og restriksjoner med tillatelsen. I konsekvensutredningen av tema vannmiljø omtales vannovervåkningsprogrammet som Chemring Nobel AS er pålagt å gjennomføre for å oppfylle vilkåret i utslippstillatelsen. NIVA (Norsk institutt for vannforskning), har utformet programmet. Overvåkingen har vist en effekt av virksomhetenes rensetiltak i nyere tid. Utredningen påpeker at det er mye usikkerhet knytta til hvilken påvirkning økt produksjon vil ha på Oslofjorden og bekkene på Kongsdelene. Det vurderes som svært viktig at virksomheten oppfyller kravet om overvåking av miljøtilstanden. Kommunen vil også følge nøye med på miljøtilstanden i fjorden og vassdragene rundt Engene når produksjonen økes.

Utslipp fra driften er ikke hensiktsmessig å styre gjennom reguleringsplan. Arealplaner kan sette vilkår og føringer for bruken av arealer, og på den måten legge til rette for at virksomheter som har behov for utslippstillatelser har forutsetningene for å oppfylle vilkårene som settes av forurensningsmyndighetene i utslippstillatelsene. Hvis overvåking av miljøet rundt virksomhetene viser at utslippene overstiger grensene satt i utslippstillatelsen er utslippene ulovlige. Denne ulovligheten følges mest effektivt opp av forurensningsmyndighetene og er ikke dekket i plan- og bygningsloven. Det er nedfelt planens hensikt at planen skal legge vekt på miljømessig gode løsninger, høye miljøambisjoner og lavest mulig klimagassutslipp.

Klima og miljødepartementet har stilt strenge vilkår knytta til den midlertidige utslippstillatelsen for Chemring Nobels AS utslipp til Oslofjorden. Chemring Nobel AS har forpliktet seg til å bidra med å oppnå god miljøtilstand i Oslofjorden. For å oppnå dette må produksjonslinja utvikles og utbedres. Det mest sentrale tiltaket er bygging

av nytt renselanlegg. For å få byggetillatelse til disse tiltakene er det krav om detaljregulering. Planforslaget er første skrittet på veien mot å oppnå virksomhetenes høye miljøambisjoner. Kommunedirektøren vurderer tiltakene som er sikret i planen som målrettede og godt forankret i plan og bygningsloven. Planen gir virksomhetene gode muligheter til å innfri vilkårene fra øvrige myndigheter knyttet til utslipp, klima og miljø.

Planforslaget omfatter nedbygging av områder med natur. Utvidelsen av industriformålet går på bekostning av et areal på ca. 50 dekar som er regulert til LNF i kommuneplanen. Arealet består av 45 dekar lauvskog, med høybonitet. På grunn av sikkerhetsavstanden mellom bygg vil ikke hele IND4 bli nedbygd, forslaget stiller oppgir at de estimerer et utslipp på 25-28 tonn CO₂ ekvivalenter fra arealbruksendringen.

Det er ikke funnet gode alternative løsninger til å utvide industriarealet gitt de spesielle behovene virksomhetene til sikkerhet og avstand mellom bygg internt på området. Arealet som bygges ned ligger innenfor dagens sikkerhetssoner og har følgelig begrenset brukspotensial for andre enn Chemring Nobel AS. Terrenget bidrar til at utvidelsen kan skje her uten at det påvirker de regulerte sikkerhetssonene i kommuneplanen. Kommunedirektøren vurderer derfor arealbruksendringen som akseptable, og anbefaler at det ved neste revisjon av kommuneplanen legges til rette for å endre arealbruk fra bebyggelse til natur på et tilsvarende areal satt til bebyggelse, men som ikke er utbygget, i nærheten for å oppnå arealnøytralitet.

Totalt vil tiltak i planen kunne utgjøre klimagassutslipp på omtrent 50 000 tonn CO₂ ekvivalenter fordelt over 60 år, (dvs. i underkant av 1000 tonn i året). Det skilles mellom direkte utslipp, de klimagassene som slippes ut på Engene, og indirekte utslipp, de klimagassene som slippes ut andre steder, men er knyttet til driften, typisk transport og energi. Prosessene i produksjonen av sprengstoff er avhengige av store mengder energi. I 2021 var strømforbruket til Chemring Nobel på ca. 50.000 Mwh. Chemring Nobel AS estimerer at deres energibehov vil øke med 50-100% når produksjonen økes. Det totale energiforbruket i Asker var i 2021 1.340.000 Mwh. Energiforbruket i driftsfasen er den største bidragsyteren til planens klimagassutslipp. For å redusere utslippene vil energieffektivisering og alternativer til dagens energiforsyning være gode målrettede tiltak. De direkte utslippene på Engene utgjør bare 6% av de totale estimerte utslippene fra planen. Dette utgjør en liten del av Asker kommunes totale direkte utslipp som var 212.195 tonn CO₂ ekvivalenter i 2022. Planen legger til rette for mer energieffektiv produksjon og en rekke andre tiltak virksomhetene ønsker å ta i bruk for å redusere sitt klimagassavtrykk ytterligere.

Det fastsettes krav om miljøoppfølgingsplan (MOP) i forbindelse med byggesøknader i planområdet. Det er henvist til Forskrift om rammer for

vannforvaltningen §4 i bestemmelsene, og stilt krav om at det dokumenteres hvordan tiltak i planen bidrar til å oppfylle denne:

Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.

Kommunaldirektøren oppfordrer øvrige myndigheter og virksomhetene på Engene til å proaktivt inngå dialog med kommunen om hvordan man sammen kan arbeide for å begrense utslippene til Oslofjorden. Tilstanden i Oslofjorden er kritisk, og Asker kommunen ønsker å gå foran i arbeidet med å reparere fjorden. Det er lagt inn bestemmelser som oppfordrer til økt samarbeid i forbindelse med behandling av utslippstillatelser til virksomhetene på Engene.

Det er gjort en grundig kartlegging og vurdering av naturmangfoldet i planområdet. Registeringer og anbefalinger fra naturmangfoldsrapporten har vært førende i planarbeid, og naturen har blitt prioritert i utformingen av planen. Dette fører blant annet til noe større terrenginngrep enkelte steder for å begrense inngrep i utvalgt natur i planområdet.

Kommunedirektøren anser Naturmangfoldslovens §8-12 for å være dekket i planforslaget.

Sosiale forhold:

Det har vært kjemisk prosessindustri på Engene i neste 150år. De tre virksomhetene har et felles opphav: Etableringen av sprengstoffabrikken på Engene i 1876. Tettstedet Sætre har vokst frem i takt med industrien på Engene og følgelig er virksomhetene en naturlig del av samfunnet på Sætre. Når storulykkevirksomheter ligger nære tettsteder og boligområder er man avhengig av gjensidig respekt for å sikre et godt nabolik. Industri, med utslipp og fare for ulykker, kan utgjøre en folkehelsefare. Virksomhetene på Engene har høyt fokus på sikkerhet, og tiltak i planen skal bidra til å redusere sannsynligheten for ulykker ytterligere.

Nytt, og utvidet gjerde (også omtalt som perimetersikring) rundt området er det viktigste og mest omfattende tiltaket med tanke på sikkerhet. I dag kan allmennheten komme svært tett innpå produksjonene, spesielt ved Engenekollen. ROS-analysen viser at skogbrann utgjøre en av de største farene, og 90% av skogbranner er startet av menneskelig aktivitet. Nytt gjerde rundt området sperrer av det populære turmålet på Engenekollen, noe som vurderes som negativt for folkehelsen. Samtidig reduserer tiltaket potensialet for ulykker, noe som kan sees som positivt for folkehelsen. For å kompensere for tap av friluftsområder skal det tilrettelegges for bedre tilgang opp på Verpenåsen. Kommunen kan også vurdere å kompensere for tapet av friluftareal på Engene ved neste revisjon av kommuneplanen, ved å

omregulere fra byggeformål til LNF et område i nærheten. Tapet av nærturområdet på Engenekollen utgjør også den største negative konsekvensen for barn og unge i området.

Utvidelsen av industrien mot syd vil medføre en vesentlig endret støysituasjon. Konsekvensvurderingen viser at endringen i støyforhold vil ha noe negativ konsekvens for folkehelsen i området. Planens bestemmelser fastsetter at omkringliggende støyfølsommebebyggelse ikke skal utsettes for støy nedre grense for gul støysone i henholdt til T-1442.

Engeneveien er en turvei som er mye brukt. Det mangler gang- og sykkelvei på deler av strekket mellom Sætre og Gråbein stadion lengst syd på Kongsdelene. Barn og unge benytter Engeneveien og Kongsdelveien for å komme seg til idrettsanlegget. Planen vil gi en økning i trafikk på Engeneveien. Kommunedirektøren vurderer økningen til å være liten, økningen vil ikke i seg selv utgjøre en forverring av trafikksikkerheten på veien, spesielt sett i lys av at Sætre barneskole skal flyttes i nær fremtid. Det er derimot knyttet større risiko til anleggsperioden, hvor tungtrafikken vil kunne bli betydelig mer omfattende. Det er derfor lagt inn egne bestemmelser knytta til anleggsperioden for å ivareta trafikksikkerhet, samt begrense den midlertidige belastningen på nærområdet der mange barn oppholder seg og ferdes inntil skolen flyttes.

Utvikling av storulykkevirksomheter er svært krevende, og kan utgjøre en betydelig belastning på nærmiljøet. Samtidig er det viktig å anerkjenne at virksomhetene på Engene er en stor arbeidsplass der det hver dag er sikkerhetsbevisste og dyktige fagfolk som gjør en svært viktig jobb for storsamfunnet. Bedriftene på Engene er opptatt av å gi tilbake til lokalmiljøet, de tar inn lærlinger og bidrar med støtte til idrett, foreninger, m.m. Planforslaget gir gode forutsetninger for at virksomhetene på Engene skal kunne utvikles i harmoni med Sætre og bidra til å styrke lokalmiljøet på lang sikt.

Økonomi:

Asker skal være en næringsvennlig kommune. Spesielt utvikling av arbeidsplasser syd i kommunen er høyt prioritert. Utvidelsen og utvikling av den samfunnskritiske industrien på Engene har et dystert bakteppe, men utgjør en total investering uten sidestykke i kommunen. Det er bevilget betydelige summer, både nasjonalt og internasjonalt til utvikling av Chemring Nobels AS virksomhet. Ringvirkningene av disse investeringene vil komme Asker kommune til gode. Det følger noen nedsider med investeringene, kommunen må ofre natur og friluftslivsområder, det kan oppstå midlertidige belastninger på nærmiljøet i anleggsfasen og utslipp til Oslofjorden vil øke i en periode.

Planen utgjør ikke noen direkte kostnader for kommunen. Det vurderes hvorvidt kommunen har behov for å inngå utbyggingsavtaler med forslagstillere forbundet med etableringen av sjøledning for spillvann.

4.3 Arkitektonisk utforming/estetikk

Engene er spesielt godt egnet for produksjon av sprengstoff på grunn av det kuperte terrenget. Kollene danner naturlig skjerming internt på industriområdet og ut mot det større landskapsbildet. Industriområdet er mest synlig fra sjøsiden, og ikke veldig synlig fra Sætre, eller Kongsdelene. Planen legger tydelige føringer for at nye bygg og installasjoner skal plasseres slik at de er minst mulig synlige, samt ha en farge og materialitet som demper synligheten. Den spesifikke produksjonsprosessen setter en del føringer for høyder og plasseringer, men virksomheten har også en egeninteresse i å begrense fjernvirkningen av anlegget ut ifra et sikkerhetsperspektiv. Tankene til Dynea AS nord i planområdet er et unntak. For å begrense soloppvarming må tankene være hvite, eller ha lyse farger.

Nærheten til kulturmiljøet på Kongsdelene og den gamle fabrikken vest på Engene utgjør en viktig del av de estetiske vurderingene. Dagens industri har en klar historisk relasjon til kulturmiljøet, og nye tiltak skal i størst mulig grad underbygge eller unngå å påvirke opplevelsen av kulturmiljøet. Mange av de historiske bygningene og anlegget som er igjen på Engene er ikke tilgjengelig for allmenheten. Virksomhetene har et ansvar for å bevare og sikre de kulturminnene som kan ha en fremtidig verdi for samfunnet, samt å bidra til å videreføre tradisjon og historie gjennom formidling og tilrettelegging for opplevelse av kulturmiljøet der det er mulig for allmenheten å ferdes.

Planforslaget er utformet på en måte som i stor grad ivaretar de arkitektoniske verdiene i kulturmiljøet i dag, og begrenser den negative påvirkningen nye tiltak og bygg kan ha på opplevelsen av området. Hovedstrategien i planen er å bruke terreng og vegetasjon for å kamuflere og skjule nye tiltak så mye som mulig. Kommunedirektøren anser dette som en god strategi. De mest estetisk utfordrende tiltakene er de store terrengendringene mot fjorden og mellom Engenekollen og Verpenåsen.

Arkitektur og estetikk vil alltid måtte vurderes i den enkelte byggesaken. Planen gir gode rammer for at estetiske hensyn skal ivaretas gjennom hele prosessen.

5. Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er tilstrekkelig i overensstemmelse med overordnede planer samt at det er tilfredsstillende dokumentert og utredet. Planen legger tydelige føringer for den videre utviklingen av området. Føringene er sikret i både kart og bestemmelser.

Konsekvensutredningen viser at planen har middels negative konsekvenser samlet sett. De største negative konsekvensene er knyttet til naturmangfold, klimagassutslipp, friluftsliv og landskap. Utredningen viser også en noe negativ samlet virkning for folkehelse. I denne sammenhengen er det støy og tap av friluftsområder som er utfordrende. Det er jobbet etterrettelig med å unngå og begrense negative konsekvenser av planen. Som i alle planer er det gjort avveininger mellom ulike negative konsekvenser. I disse vurderingene har sikkerhet blitt høyt prioritert. Mest sentralt for kommunen er det at faresonene som er regulert i kommuneplanen overholdes. Virksomhetene på Engene er underlagt strenge vilkår og føringer i annet lovverk, både når det gjelder tillatelser for produksjons- og håndtering av farlig stoff, (Storulykkeforskriften, brann og eksplosjonsforskriften - DSB), utslipp og forurensing, (Forurensingsforskriften, vannforskriften - Miljødirektoratet) og samfunnsikkerhet (Sikkerhetsloven - DSB) for å nevne noen.

Kommunen har tett samarbeide med øvrige myndigheter når det gjelder oppfølging av virksomhetene. Kommunedirektøren vil spesielt løfte frem viktigheten av å overvåke og følge opp miljøtilstanden i Oslofjorden i denne sammenhengen. Kommunens rolle som arealmyndighet er å bidra til at virksomhetene har mulighet til å oppfylle kravene til driften som ligger i annet lovverk enn plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren vurderer at dette er ivaretatt i planforslaget slik det legges frem.

De negative konsekvensene av planen må sees i sammenheng med nasjonale, og internasjonale sikkerhetsinteresser. Kommunedirektøren viser til Klima og miljødepartementet begrunnelse for å gi midlertidig utslippstillatelse til Chemring Nobel AS i brev datert 23.02.2024:

Av hensyn til nasjonale sikkerhetsinteresser har Forsvarsdepartementet derfor vurdert det som vesentlig at produksjonskapasiteten i ammunisjonsindustrien økes raskest mulig. Chemring Nobel er en sentral aktør i denne industrien, nasjonalt og internasjonalt, som underleverandør av energetiske materialer til blant annet NAMMOs ammunisjonsproduksjon. En raskest mulig økning i kapasitet er av stor betydning, både for vår nasjonale og andre NATO-lands forsvarsevne.

Den pågående krigen i Ukraina og konsekvensene dette har både for Ukrainas akutte behov for ammunisjon og Norges og øvrige alliertes behov for etterfylling av nasjonale lagerbeholdninger, medfører at en økt produksjonskapasitet hos Chemring Nobel er vesentlig for ivaretagelsen av nasjonale sikkerhetsinteresser.

Klima- og miljødepartementet har i brev datert 13.03.2024 gitt Miljødirektoratet i oppdrag å vurdere innstramming av den midlertidige utslippstillatelsen. Hensikten er å sikre at økt produksjon av sprengstoffkjemikalier skjer innenfor så stramme utslippsgrenser som mulig. Fristen for arbeidet er satt til 1.05.2024. Anbefalingen fra Miljødirektoratet skal ligge til grunn for et nytt vedtak om endret midlertidig utslippstillatelse fra Klima- og miljødepartementet.

Det akutte behovet for tiltak og planens mange komplekse temaer utgjør en stor planfagelig utfordring for både kommunen og forslagstiller. Planforslaget som fremmes er resultat av et godt tverrfaglig samarbeid, god dialog og gjensidige respekt mellom alle involverte aktører.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

NO-P-02 Forslag til plankart
NO-P-03 Reguleringsbestemmelser
Planprogram
NO-P-4 Risiko- og sårbarhetsanalyse
Kopi av forhåndsuttalelsene
Kommunens merknadsbehandling
Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene
NO-KU-03 Konsekvensutredning naturmangfold
NO-KU-01 Konsekvensutredning friluftsliv
NO-KU-09 Konsekvensutredning kulturmiljø
NO-KU-03 Konsekvensutredning landskap
NO-KU-04 Konsekvensutredning forurenset grunn
NO-KU-05 Konsekvensutredning luftforurensning
NO-KU-06 Konsekvensutredning støy
NO-KU-07 Konsekvensutredning klimagassutslipp
NO-R-01 Trafikkanalyse
NO-R-04 Energiplan
NO-R-06 Ingeniørgeologisk fagrapport
NO-R-07 Fagrapport Områdestabilitetsvurdering

NO-R-08 Folkehelsevurdering
Vei, plan og profiltegninger
NOT-VA-01 Rammeplan VA og overvann med vedlegg_sladdet
NO-R-05 Miljøprogram
NO-R-02 Prosjektering av internveier
Illustrasjon Masterplan
NO-P-05_Illustrasjoner
Kopi av varslingsbrev og annonse, samt tilleggsvarsel
Utvalg for plan og byggesak saksprotokoll 27092023
Utvalg for plan og byggesak saksprotokoll 01112023
Regionalt planforum referat
KLD Brev- Avgjørelse av søknad om endring av utslippstillatelse
KLD-Brev - Bestilling til Miljødirektoratet
NO-P-01 Planbeskrivelse
NO-KU-08 Konsekvensutredning Vannmiljø



Saksprotokoll

Arivsak
23/09910

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av
1 Formannskapet

Møtedato **Saksnr.**
02.04.2024 39/24

355/39 m.fl - Detaljregulering for Engene industriområde - Førstegangsbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.04.2024 sak 39/24

Behandling

Tonje Lavik (FrP) tok opp hvorvidt hun var inhabil i saken. Lavik ble enstemmig ansett som habil.

Monica V. Bratlie (H) fremmet følgende forslag til nye punkter, på vegne av H,FrP,V,KrF,A:

2. Sikkerhet for a) innbyggere og b) utvikling i Sætre iht kommunale planer tydeliggjøres og fokuseres i høringsperioden gjennom kommunikasjon og folkemøter. Til sluttbehandlingen skal sikkerhetstemaet utdypes og konkretiseres i kart og bestemmelser. Utviklingen av industrivirksomheten må skje innenfor rammen av eksisterende faresoner i kommuneplanen.

3. Miljø og utslipp: Avløpsvann fra hele reguleringsområdet skal kobles til offentlig avløp. Tilkobling må sikres i planens bestemmelser 3.5.1 Produksjonsvann må renses for nitrogen på anlegget. Det skal søkes mulighet for at restvann etter egen rensing kobles til Veas, alternativt andre rensesmuligheter for eksempel å frakte bort fra området med båt for ytterligere rensing andre steder. Krav om rensing innarbeides i bestemmelsene i den grad det er mulig. Asker kommune forventer at også statlige myndigheter bidrar med økte midler til rensing av Oslofjorden. Ny utslippstillatelse skal foreligge før igangsettelsestillatelse gis.

4. Frem til 2.gangsbehandling skal det gjøres en konkret vurdering om å flytte skolen midlertidig i byggeperioden og frem til ny skole står ferdig.

5. Transport: Frem til 2.gangsbehandling skal det utarbeides en oppdatert transportanalyse, med ny vurdering av forholdene for gående/syklende langs Engeneveien, i anleggsperioden og etter ferdigstillelse. Herunder bør det også gjøres en grundig analyse av fremtidig

trafiksikkerhet i krysset Engeneveien/Søndre Sætrevei.

6. Tap av viktig natur skal begrenses så langt praktisk mulig innenfor planområdet. Til sluttbehandlingen skal det utarbeides avbøtende tiltak der friluftsjnteresser går tapt. Dette skal skje gjennom lokal forankringsprosess. Herunder: Gjerdet langs Kongsdelveien må dekket med vegetasjon og beplantning med tanke på tur og rekreasjon. Ny beredskapsvei til Kongsdelveien må forbli en beredskapsvei. Valgte tiltak inntas i bestemmelsene.

Anders Nordmo (SV) fremmet følgende forslag:

Detaljregulering av Engene industriområde sendes ikke ut på høring.

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet følgende forslag, på vegne av H,FrP,V,KrF,A: Vedtakspunkt 1 (som innstilt), med følgende endring i pkt 3.7 Utslipp til vann, 2. avsnitt:

Når virksomheter i planområdet søker om ny, eller endret tillatelse, skal virksomheten, myndigheten som behandler søknaden og Asker kommune i samråd vurdere hvorvidt kommunal infrastruktur, prosjekter eller andre kommunale eller statlige tiltak kan benyttes for å unngå, begrense, istandsette eller kompensere for utslippene til Oslofjorden.

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet følgende tilleggssforslag:

De 50 dekar som i dagens arealplan er regulert til LNF formål som nå utvides til industriformål, erstattes ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. Tilsvarende område i nærheten som nå er satt til annen utnyttelse (bolig, næring el lign), endres til LNF.

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag:

- Videre økt produksjonskapasitet som går utover den gitte, særskilte tillatelsen skal ikke sementeres gjennom hastebehandling av detaljreguleringsplanen nå. Kommunedirektøren bes komme tilbake før 2. gangsbehandling med et forslag til løsning for det.*
- Tiltakshaver skal som avbøtende tiltak pålegges å skjøtte og fremme bestanden av hule eiker i området. Dette legges inn før 2. gangsbehandling.*

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

Matts forslag i to punkter fikk begge 2 stemmer (MDG,SV), og falt.

Bratlies forslag i 5 punkter ble alle enstemmig vedtatt.

Holter-Schøyens endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

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

Vedtak

1. Asker Kommune vedtar at forslag til detaljregulering for Engene industriområde, med bestemmelser datert 19.03.2024 og som vist på plankart datert 17.03.2024 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10, med følgende endring i pkt 3.7 Utslipp til vann, 2. avsnitt:

Når virksomheter i planområdet søker om ny, eller endret tillatelse, skal virksomheten, myndigheten som behandler søknaden og Asker kommune i samråd vurdere hvorvidt kommunal infrastruktur, prosjekter eller andre kommunale *eller statlige* tiltak kan benyttes for å unngå, begrense, istandsette eller kompensere for utslippene til Oslofjorden.

2. Sikkerhet for a) innbyggere og b) utvikling i Sætre iht kommunale planer tydeliggjøres og fokuseres i høringsperioden gjennom kommunikasjon og folkemøter. Til sluttbehandlingen skal sikkerhetstemaet utdypes og konkretiseres i kart og bestemmelser. Utviklingen av industrivirksomheten må skje innenfor rammen av eksisterende faresoner i kommuneplanen.
3. Miljø og utslipp: Avløpsvann fra hele reguleringsområdet skal kobles til offentlig avløp. Tilkobling må sikres i planens bestemmelser 3.5.1 Produksjonsvann må renses for nitrogen på anlegget. Det skal søkes mulighet for at restvann etter egen rensing kobles til Veas, alternativt andre rensesmuligheter for eksempel å frakte bort fra området med båt for ytterligere rensing andre steder. Krav om rensing innarbeides i bestemmelsene i den grad det er mulig. Asker kommune forventer at også statlige myndigheter bidrar med økte midler til rensing av Oslofjorden. Ny utslippstillatelse skal foreligge før igangsettelsestillatelse gis.
4. Frem til 2.gangsbehandling skal det gjøres en konkret vurdering om å flytte skolen midlertidig i byggeperioden og frem til ny skole står ferdig.
5. Transport: Frem til 2.gangsbehandling skal det utarbeides en oppdatert transportanalyse, med ny vurdering av forholdene for gående/syklende langs Engeneveien, i anleggsperioden og etter ferdigstilling. Herunder bør det også gjøres en grundig analyse av fremtidig trafiksikkerhet i krysset Engeneveien/Søndre Sætrevei.
6. Tap av viktig natur skal begrenses så langt praktisk mulig innenfor planområdet. Til sluttbehandlingen skal det utarbeides avbøtende tiltak der friluftssinteresser går tapt. Dette skal skje gjennom lokal forankringsprosess. Herunder: Gjerdet langs Kongsdelveien må dekkes med vegetasjon og beplantning med tanke på

tur og rekreasjon. Ny beredskapsvei til Kongsdelveien må forbli en beredskapsvei. Valgte tiltak inntas i bestemmelsene.



Saksframlegg

Arkivsak

20/12141-22

Saksbehandler

Peder Edward Brand

Behandles av

Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

13.03.2024
02.04.2024
09.04.2024

Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

1. Sammendrag

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

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

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

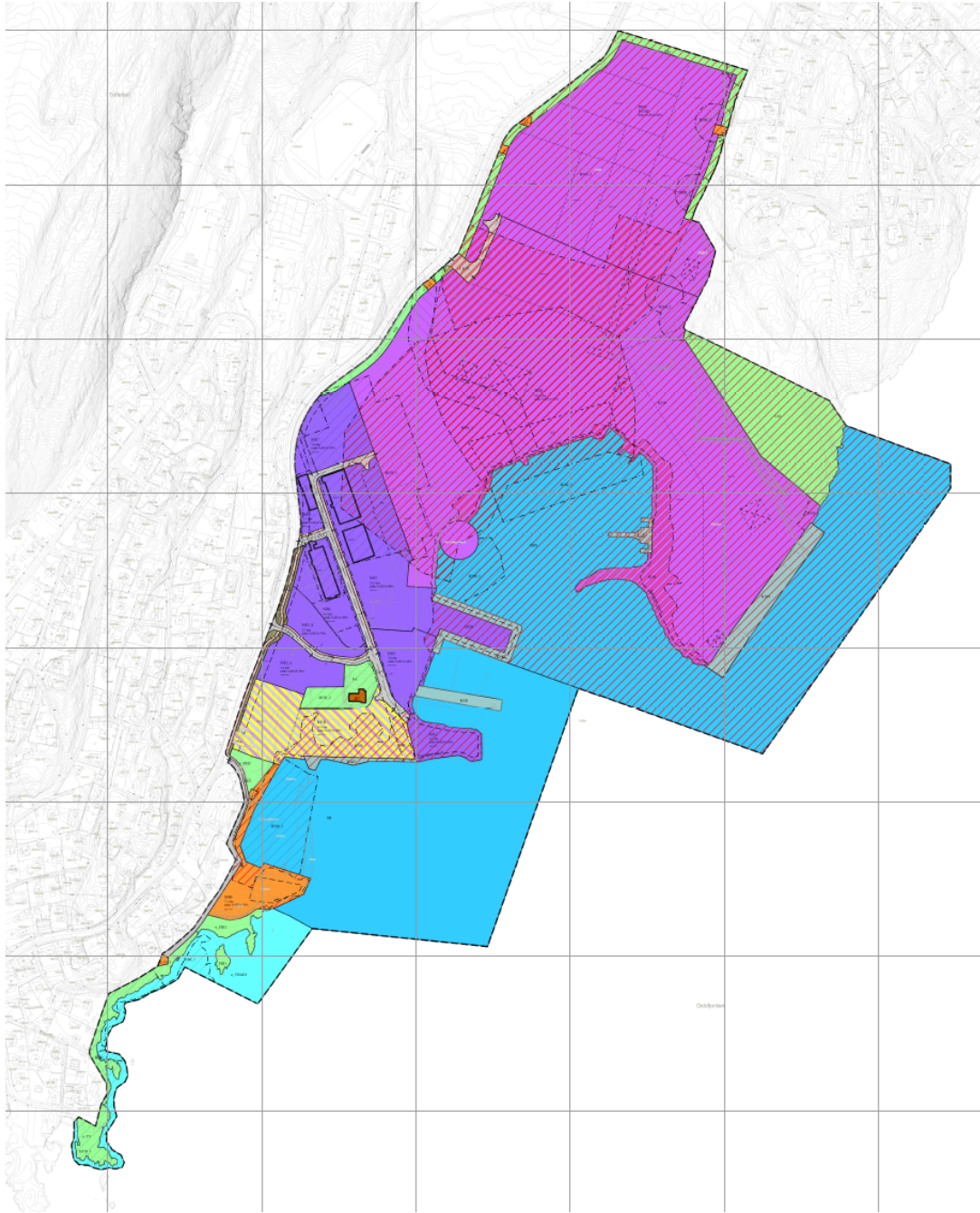
skje på en forutsigbar måte som ivaretar interessene til naboer samt natur-, kultur-, og friluftsverdier på Tofte.



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

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

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



Figur 2 Plankartet for områdeplanen.

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

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

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

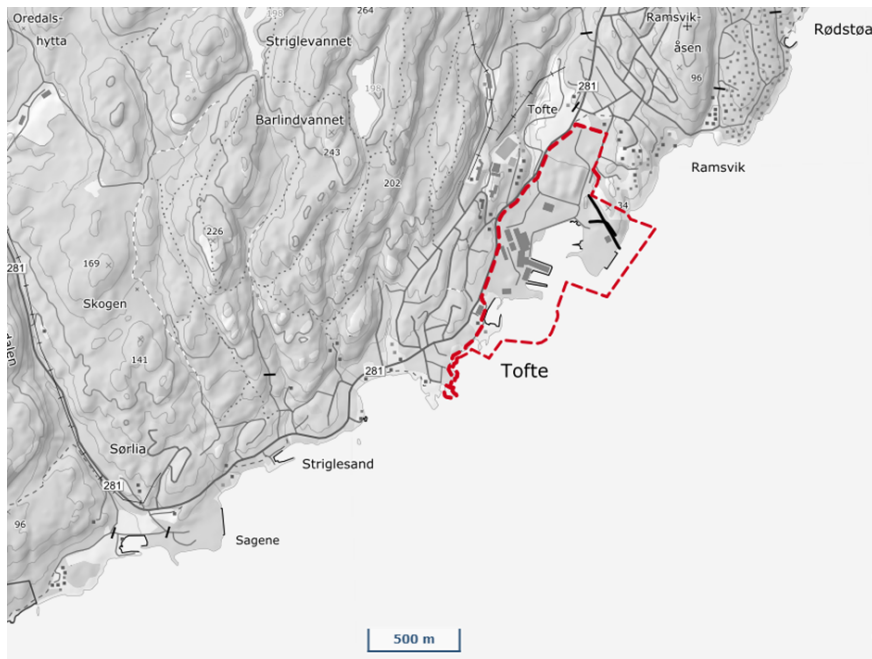
Områdeplanen for Tofte bygger videre på Asker kommunes vedtatte arealpolitikk. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.

2. Bakgrunn for saken

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

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

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



Figur 3 Planområdet

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

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

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

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

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

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

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

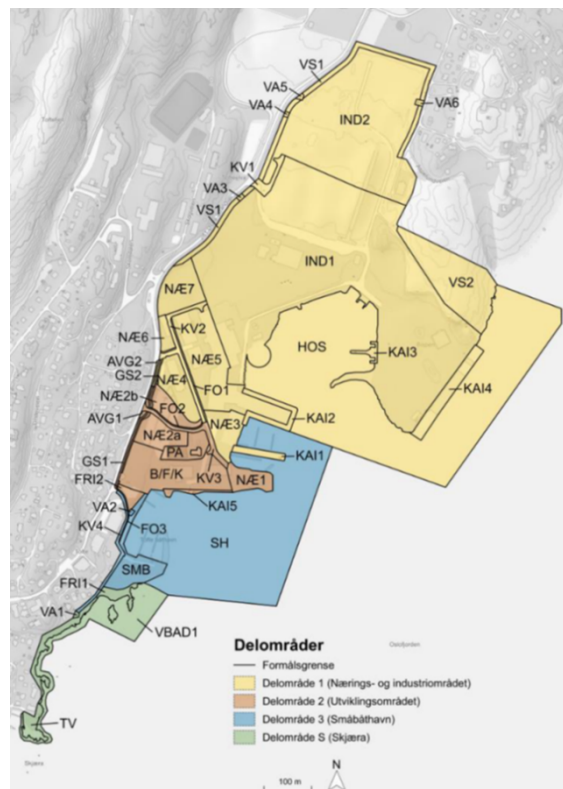
Biooljeproduksjonsanlegget er kategorisert som storulykkevirksomhet med brann- og eksplosjonsfare.

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

a. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget omfatter fire delområder:

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



Figur 4 Planområdet med delområder og felt

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

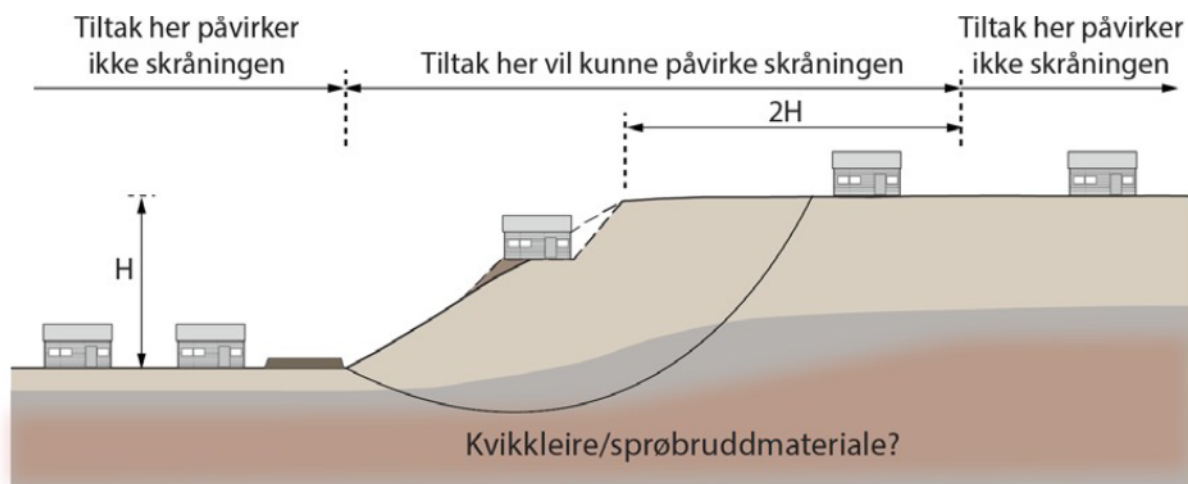
Høyder er blant annet styrt av hensyn til landskapet og siktlinjer fra Tofte gård ut mot sjøen. Maks byggehøyde er angitt i plankart med høyde over havet. Byggehøyden i delområde 1, industriområdet, er angitt til mellom 4 og 5 etasjer. Det tillates tekniske installasjoner og piper som går høyere punktvis.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



Figur 5 Visualisering av industri området fra nord mot syd.

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

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



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

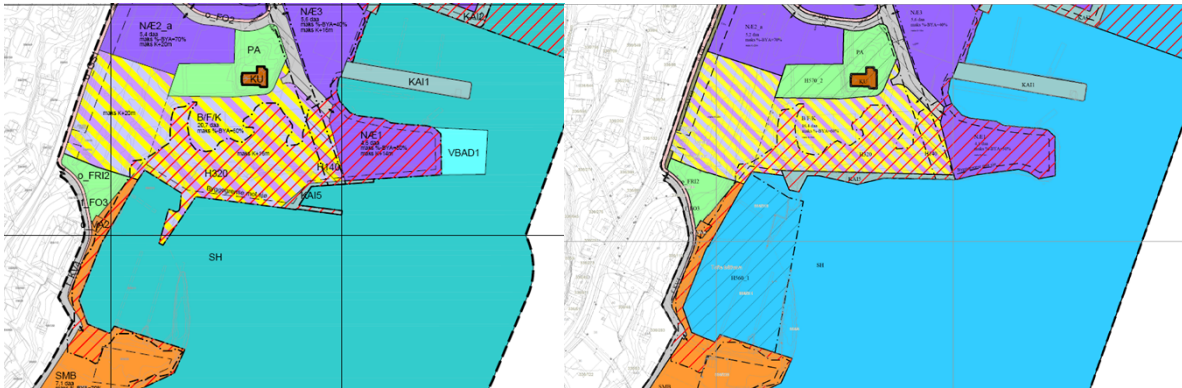
Det er ikke krav om detaljregulering for feltene i delområde 1. Dette betyr at det ikke skal lages en detaljplan for delområdet. Når området skal bygges ut vil tiltakene bli behandlet direkte som byggesaker i henhold til kart og bestemmelser i områdeplanen.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

b. Tidligere behandling

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

Oppstart av planarbeidet

Formannskapet 16.06.2020, saksnr. 123/20:

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

Formannskapet 16.06.2020, saknr. 124/20:

Forslag til planprogram for områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

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

Forslag til planprogram for områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

Fastsetting av planprogram

Tofte lokalsamfunnsutvalg 02.11.2020, saknr. 0005/20:

Planprogram Områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

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

Planprogram Områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

Formannskapet 01.12.2020, saksnr. 252/20:

Planprogram Områdereguleringsplan Tofte sentrum nord/Tofte industriområdet

Formannskapet vedtok og fastsatte planprogrammet.

Førstegangsbehandling

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

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

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

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

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

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

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

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot to stemmer.

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

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

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

3. Endringer etter høring og offentlig ettersyn

a. Medvirkningsprosess

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

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

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

b. Innkomne merknader/innsigelser

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

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

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

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

i. Innsigelse fra Statsforvalter

I brev datert 02.06.2023 fremmer Statsforvalter innsigelse mot områdeplanen:

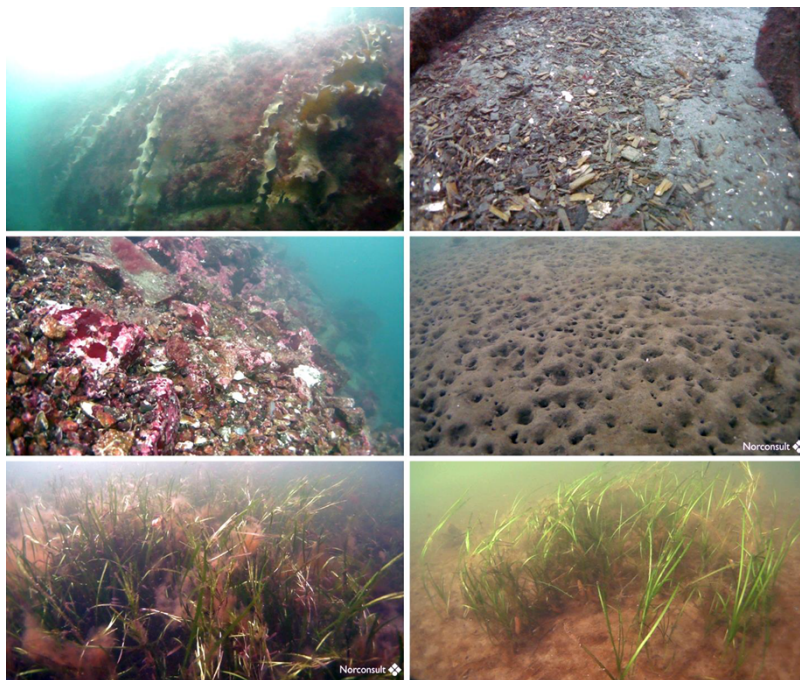
På bakgrunn av manglende utredninger av naturverdier i sjø, konsekvensvurderinger, planlagte utfyllinger på bløtbunn, mangelfull ivaretagelse av marine naturtyper og konsekvenser for marine arter, fremmer vi innsigelse til planforslaget.

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

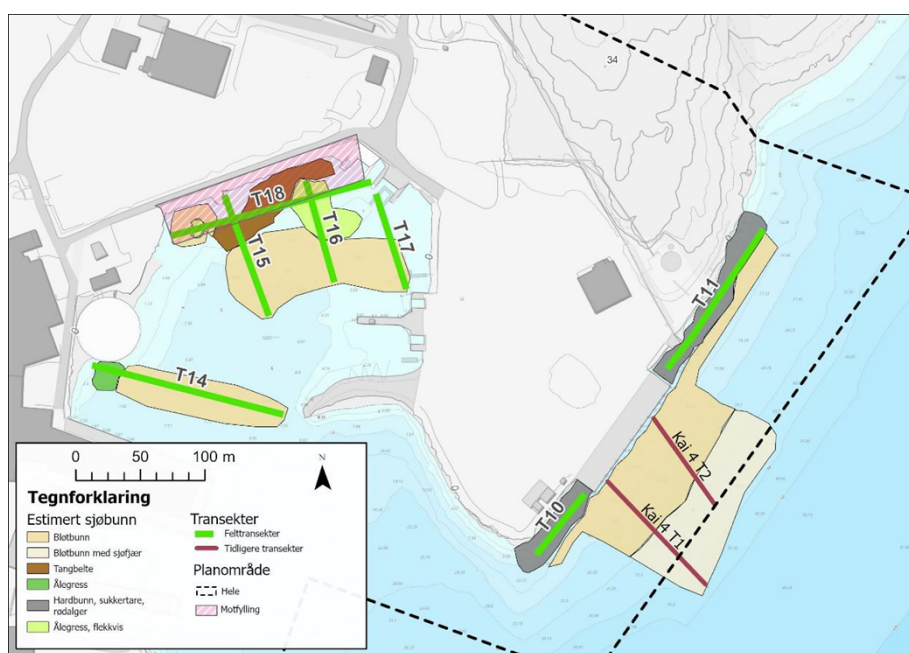
Statsforvalter påpeker at det er gjort en for svak vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12 for tiltakene i sjø. Statsforvalteren er ikke enig i at kunnskapsgrunnlaget etter § 8 er godt nok for tiltakene som er planlagt i sjø. For § 9 om føre-var-prinsippet og § 10 om samlet belastning er det kun omtalt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

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

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



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



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

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

Statsforvalter trakk innsigelsen i brev datert 15.02.2024.

ii. Endringer av plankart og begrenset høring

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

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

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

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

c. Oppfølging av politisk behandling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d. Tilpassinger av planforslaget for biooljeanlegg

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

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

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

4. Kommunedirektørens vurdering

Miljø

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

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

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

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

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

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

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

Samfunn

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

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

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

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

Økonomi

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

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

5. Konklusjon

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

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

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

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

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

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

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

V1 Plankart_07.02.2024.pdf

V2 Reguleringsbestemmelser_07.02.2024.docx

V3 Planbeskrivelse_Tofte sentrum nord og Tofte industriområde_til sluttbehandling.pdf

V4 Høringsuttalelser til varsel om oppstart (2020).pdf

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

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

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

V8 Risiko- og sårbarhetsanalyse.pdf

V9 Trafikkanalyse_Tofte.pdf

V10 UTGÅR tatt inn i V9.txt

V11 VA-rammeplan m vedlegg.pdf

V12 Støyutredning_J05 inkl vedlegg.pdf

V13 Forurenset grunn tiltak og utslipp til sjø_J15_til sluttbehandling.pdf

V14 Notat Utslipp til luft Tofte J06.pdf

V15 Naturmangfold.pdf

V16 Visualisering av nær- og fjernvirkning J05.pdf

V17 Rapport Forenklet ringvirkningsanalyse_J04.pdf

V18 Områdestabilitetsvurdering.pdf

V19 Kulturminneregistrering, 12.04.2021.pdf

V20 NMM arkeologisk rapport 2020256 og 2020327, 23.12.2020.pdf

V21 Energibruk og kapasitet_notat_Statkraft Tofte.pdf

V22 Mulighetsstudie Tofte nord, 26.03.2021.pdf

V23 Notat Vurdering av sjøtrafikk Tofte J06.pdf

V24 Påvirkning på fiskeri Tofte_J03.pdf

V25 Flomvurdering Tofte J08 med vedlegg.pdf

V26 Transport gjennom eksisterende vannledningstunnel_J06.pdf

V27_Vurdering av hensynssoner_Rev J08.pdf

V28 Mulighetsstudie mololøsning i småbåthavn, 14.12.2020.pdf

V29 Landskapsplaner.pdf

V31 Uavhengig kvalitetssikring - Områdestabilitet (NGI).pdf

V32 Konsekvensutredning og virkninger av planen_J06_til sluttbehandling.pdf

V33 geotekniske vurderinger stabilitetstiltak.pdf"

V34 Tilleggsutredning hule eiker - Tofte_reivdert med ny konsekvens_godkjent.pdf

V35 Konsekvensutredning marint naturmangfold.pdf

V35 Marint naturmangfold Vedlegg A.pdf

V37 Tegningshefte vei 07072023.pdf

V38 Forespørsel om at Statsforvalter trekker innsigelse.pdf

V39 Saksfremlegg - 1. gangabehandling formannskapet.pdf

V40 Saksprotokoll - 1. gangsbehandling formannskapet.pdf

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

V42 Merknader høring og offentlig ettersyn.pdf

V43 Begrenset høring merknader.pdf

V44 Områdeplan Tofte - Merknadsbehandling offentlig ettersyn.docx

V45 Områdeplan Tofte - endringslogg 2. gangsbehandling.docx

V46 Andre forespørsel om at Statsforvalter trekker innsigelse.pdf

V47 Melding fra Statsforvalter - trekker innsigelsen.pdf



Saksprotokoll

Arivsak
20/12141

Saksbehandler
Peder Edward Brand

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

Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling

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

Behandling

Saksbehandler Peder Brand innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

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



Saksprotokoll

Arivsak
20/12141

Saksbehandler
Peder Edward Brand

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

Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.04.2024 sak 40/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

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



Saksprotokoll

Arivsak
20/12141

Saksbehandler
Peder Edward Brand

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

Områdeplan Tofte sentrum og Tofte industriområde - Sluttbehandling

Kommunestyret har behandlet saken i møte 09.04.2024 sak 12/24

Behandling

Helge Haugen (MDG) fremmet følgende alternative forslag:

5.1 Plankrav – krav til detaljreguleringsplan

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

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

Innstillingen ble deretter enstemmig vedtatt.

Monica V. Bratlie (H) fremmet følgende protokolltilførsel:

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

Følgende medlemmer sluttet seg til denne protokolltilførselen:

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

Vedtak

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



Saksframlegg

Arkivsak
23/14956-12

Saksbehandler
Ragnar Sand Fuglum

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
02.04.2024

Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg - Oppfølging av intensjonsavtale mellom Avantor Slemmestad AS og Asker kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt med Avantor Slemmestad AS om leieavtale for:
 - Nytt innbyggertorg i B-kvartalet
 - Sekkefabrikken
 - Kulturskole/ungdomstilbud i L-kvartalet

innenfor en samlet ramme på 18,5 mill. kroner ekskl. Mva. pr år (okt. 2023-pris). Budsjettmessig inndekning søkes innarbeidet i kommende handlingsprogram.

2. Driften av dagens virksomheter ivaretas i eksisterende midlertidige lokaler inntil de nye lokalene er ferdige.
3. Løsningen forutsetter en rekke avklaringer i forhold til gjeldende plan, bestemmelser og utbyggingsavtale. Kommunedirektøren kommer tilbake til formannskapet dersom disse forholdene ikke løses.

1. Sammendrag

Formannskapet behandlet [5.12.2023](#) sak om leieavtale for Slemmestad innbyggertorg. Formannskapet vedtok da å gi kommunedirektøren et oppdrag i å søke samarbeid med Avantor Slemmestad AS (tidl Slemmestad brygge AS) om en løsning for innbyggertorget med redusert areal og redusert standard.

Kommunedirektøren legger i denne saken fram ny fremforhandlet leieavtale i tråd med forutsetningene for dette arbeidet.

Formannskapetets handlingsrom er likevel bevart og kan fortsatt velge å:

- a) Beholde den opprinnelige utformingen av Slemmestad innbyggertorg, men avslå Avantor Slemmestad AS' opprinnelig tilbud av 17.10.2023 og bringe uenigheten om husleiens størrelse fram for domstolene for endelig avgjørelse
- b) Beholde den opprinnelige utformingen av Slemmestad innbyggertorg, og akseptere Avantor Slemmestad AS' opprinnelig tilbud datert 17.10.2023
- c) Inngå leieavtale basert på ny utforming av Slemmestad innbyggertorg (i B-kvartalet, Sekkefabrikken og L-kvartalet) og en leieavtale basert på forutsetningene slik dette framkommer i notat fremlagt for formannskapet 9.1.2024, se Tilbud datert 14.3.2024 i vedlegg 3.

Grunnlag for og konsekvensene av alternativ a) og b) er det redegjort for i FSK-sak 187/23, behandlet 5.12.2023. Alternativ c) blir redegjort for i denne saken.

Alternativ a) anser kommunedirektøren ikke lenger å være et aktuelt alternativ i forhold til formannskapetets tidligere behandling, og vil således i denne saken kun vurdere alternativ b) og c) opp mot hverandre.

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å velge alternativ c).

2. Bakgrunn for saken

Asker kommune har inngått avtaler med Slemmestad Brygge/Avantor som forplikter partene ift. fremtidig leieavtaler. I avtalene som er vurdert av blant annet kommuneadvokaten, mener kommunen at markedsprismodellen skal legges til grunn for en fremtidig leieavtale og ikke kostpris. Beregninger gjort av takstkommisjonen og Veridian Analyse AS viser at leieprisen er vesentlig høyere ved bruk av kostprismodellen. Det fremkommer også i tidligere sak om leieavtaler og i rapporten fra takstkommisjonen og tidligere tilbud fra Avantor.

Prosjektet er nå under gjennomføring, hvor deler av infrastrukturen og kjelleretasjer er ferdigstilt og en videre forsinkelse nå vil kunne medføre betydelig økt risiko med sannsynlighet for høyere samlede kostnader som også vil påvirke Asker kommune. Kommunedirektøren mener at det å ta saken inn for domstolene på dette tidspunkt, vil gi en økt risiko og vesentlige ulemper for begge parter og lokalbefolkningen mm. Det fremmes derfor ikke et forslag om en videre rettslig oppfølging og avklaring av saken.

Kommunens ansvar forbundet med områdeplanen og utbyggingsavtalen for Slemmestad er svært omfattende. Med en historisk høy prisstigning innenfor bygge og anleggsbransjen kombinert med et svært usikkert boligmarked, har det vært nødvendig å gjennomgå de ulike prosjektene på nytt for å søke å

reducere usikkerhet og kostnader. Dette gjelder også kommunens rett og forpliktelse til å leie kulturlokaler på Vaterland.

Med bakgrunn i partenes uenighet om fastsettelse av leiepriser, ba formannskapet kommunedirektøren utarbeide et redusert konsept som reduserer kommunens årlige leiekostnader.

Gjennom bred medvirkning mellom berørte virksomheter, Avantor Slemmestad AS og lokalmiljøet, har man kommet fram til en alternativ løsning for de ulike kulturfunksjonene. Den nye løsningen har redusert arealene og kostnadene i tråd med formannskapets signaler. Det er bred tilslutning fra de berørte virksomhetene, til tross for en svært streng framdrift. Lokalmiljøet og frivillige grupper har vært involvert i prosessen og støtter løsningen.

Den foreslåtte løsningen forutsetter endringer i områdeplanen i tilknytning til L-kvartalet og i rammetillatelsen som er gitt for B-kvartalet. Det har ikke vært gjort noen konsekvensvurdering av de reguleringsmessige forholdene i det alternativet som nå legges fram. Dersom partene blir enige om leieavtalen, vil utbygger iverksette arbeidet med endrede planforutsetninger. Her vil også overordnede myndigheter ha mulighet for innsigelse.

3. Saksopplysninger

Etter at formannskapet fattet sitt vedtak 5.12.2023 ble arbeidet raskt organisert opp med berørte interne og eksterne interessenter. Av interne virksomheter har Kulturliv, Bibliotek, Kulturskole, Innbyggerdialog og frivillighet, samt Eiendom deltatt. Av eksterne har Asker kulturråd og Aksjonsgruppa i Slemmestad deltatt i flere ukentlige møter gjennom hele perioden. Medvirkning er gjennomført i alle virksomheter. Til tross for svært stram framdrift er det allmenn tilslutning til løsningene, men det må forventes at det kan bli justeringer gjennom kvalitetssikring av detaljene i den videre planleggingen.

Det har vært gjennomført to godt besøkte folkemøter på Slemmestad MEK hvor planene har vært presentert og hvor det har vært mulig å komme med innspill. De fleste innspillene har gått på viktigheten av at Sekkefabrikken rehabiliteres og at det blir kontinuerlig drift av konsertscenene og øvingslokalene (f.eks. at Sekkefabrikken står ferdig før Slemmestad MEK stenger).

Ved oppstart av arbeidet med en ny alternativ løsning fremla Avantor Slemmestad AS en ide om å ta i bruk L-kvartalet (der bl.a. Slemmestad MEK holder til i dag) til Kulturskole og Ungdomslokaler. Innpassing av disse lokalene i Innbyggertorget i B-kvartalet i den opprinnelige løsningen, var svært kostnadsdrivende pga. akustikk og lyddemping. Derved kunne arealene i B-kvartalet reduseres til kun bruk av 1.etasje til Innbyggertorg og Bibliotek inkl. geologi og cementmuseum.

Sekkefabrikken er ikke bearbejdet videre, men anses å ha en optimal løsning slik dette var gjort i det opprinnelige forslaget. Bygget krever en stor ombygging for å ivareta energiforhold, støy-, kultur- og publikumsfunksjoner.

En føring for arbeidet med omarbeiding av planene har vært å redusere kommunens leiekostnader med rundt 15 %. Arealbruken er i den nye løsningen redusert med 5 % og tilbudet fra Avantor Slemmestad ligger ca. 15 % under tilbudet fra oktober 2023.

Forutsetningene for denne løsningen fra Avantor Slemmestad AS' side er (se vedlegg 3, tilbud datert 14.3.2024/brev datert 22.12.2023):

- Styregodkjenning i Avantor AS med byggestart innen utløpet av 2025
- Godkjenning av reguleringsendringer
- Totalt boligareal innenfor områdene opprettholdes selv om man bevarer den gamle industribyggelsen langs Vaterlandsveien (L-kvartalet). Dette skal i vedtatt plan rives.

4. Kommunedirektørens vurdering

Alternativene kommunedirektøren mener bør vurderes opp mot hverandre, er det opprinnelige tilbudet fra Avantor Slemmestad datert 17.10.2023 der alle funksjoner er samlet i Innbyggertorget i kvartal B (vedlegg 1 og 2), samt Sekkefabrikken – opp mot omarbeidet alternativ slik det framkommer i tilbud fra Avantor Slemmestad datert 14.3.2024 (vedlegg 3).

Arealmessig er det nye alternativet trimmet ned 5 %. Lokalene har fått gode funksjoner, men den spredte lokaliseringen gir noen ulemper mht. sambruk, drift og publikumsfunksjoner på tvers.

Kostnadmessig er kommunens leiekostnader redusert med ca. 15 %. Dette utgjør 3,15 mill. kroner pr år og 94 mill. kroner over 30 års leieperiode. Leiebeløpene er langt unna takstkommisjonens vurdering av de opprinnelige lokalene basert på hhv markedsleie og byggekost.

	Gjennomsnittspris IBT og sekkefabrikken, kpi okt. 23 m2 pris	Brutto leieareal	Tot. leiepris pr år	Tot. leiepris over 30 år leietid
Nytt konsept/tilbud Slemmestad IBT, Sekkefabrikken og kulturskolen fra Avantor Slemmestad AS (140324)	3 274	5650	18 500 000	554 999 999
Tilbud fra Slemmestad Brygge, basert på byggekost (17.10.2023)	3 609	5999	21 650 391	649 511 730
Leievurdering takstkommisjon (Markedsleie, 300523)	2 498	5999	14 985 502	449 565 060
Leievurdering takstkommisjon (Byggekost + fortjeneste 300523)	3 463	5999	20 774 357	623 230 711

FDV kostnader kommer i tillegg og antas å ligge rundt 750-1.000 kroner pr. kvm pr. år (drift og vedlikehold, strøm, renhold og felleskostnader). I tillegg kommer betydelige kostnader til møbler, utstyr og inventar.

Ved alternativet der kulturfunksjonene spres på B-kvartalet, Sekkefabrikken og L-kvartalet, hefter det betydelig usikkerhet pga. forutsetningene om reguleringsendring. Kommunedirektøren mener likevel at dette alternativet kan gi gode funksjonelle lokaler for virksomhetene og innbyggerne. Lokalene vil være med å gi Slemmestad sentrum liv og vitalitet, om enn litt mer spredt enn i det opprinnelige alternativet.

Kommunedirektøren har vurdert leie kontra eie av lokalene. I leieavtalene vil det bli innarbeidet en opsjon på kjøp av Sekkefabrikken. Avantor Slemmestad aksepterer ikke kjøpsopsjoner på de andre lokalene. Dette beklager kommunedirektøren. Til tross for at kommunen har betalt leie som avskriver bygningenes verdi over 30 år, har kommunen ingen eierrettigheter etter dette. Det er riktignok en opsjon på å leie 10 + 10 år utover dette, men da justert for markedsleie.

5. Konklusjon

Kommunens kostnader forbundet med utviklingen av Slemmestad sentrum er enorme. Likevel vil kommunedirektøren anbefale at det inngås leiekontrakt med Avantor Slemmestad AS nå, slik at utviklingen av tettstedet fortsetter og får den ønskede framdriften. Det er store kostnader forbundet med avtalen, men det er også store kostnader forbundet med at utviklingen stopper opp.

Slemmestad er den største sentrumsutviklingen i Asker kommune og vil pågå i mange år. Her utvikles et tettsted med boliger og næring tett på hverandre, og med gode og miljøvennlige kommunikasjonslinjer til resten av kommunen og Oslo.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Leietilbud til Asker kommune fra Avantor Slemmestad AS 140324
Tilbud datert 17.10.2023
Innbyggertorg i 2 etasjer

Beskrivelse av endringsprosess og nytt forslag på Slemmestad_informasjonsnotat
for videre distribusjon_180324



Saksprotokoll

Arivsak
23/14956

Saksbehandler
Ragnar Sand Fuglum

Behandlet av
1 Formannskapet

Møtedato **Saksnr.**
02.04.2024 41/24

Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg - Oppfølging av intensjonsavtale mellom Avantor Slemmestad AS og Asker kommune

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.04.2024 sak 41/24

Behandling

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

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt med Avantor Slemmestad AS om leieavtale for:

- Nytt innbyggertorg i B-kvartalet
- Sekkefabrikken
- Kulturskole/ungdomstilbud i L-kvartalet

innenfor en samlet ramme på 18,5 mill. kroner ekskl. mva. pr år (okt. 2023-pris). Budsjettmessig inndekning søkes innarbeidet i kommende handlingsprogram.

2. Driften av dagens virksomheter ivaretas i eksisterende midlertidige lokaler inntil de nye lokalene er ferdige.

3. Løsningen forutsetter en rekke avklaringer i forhold til gjeldende plan, bestemmelser og utbyggingsavtale. Kommunedirektøren kommer tilbake til formannskapet dersom disse forholdene ikke løses.



Saksframlegg

Arkivsak
24/01344-1

Saksbehandler
Gunnhild Goffeng

Behandles av
Eldrerådet
Utvalg for velferd
Formannskapet

Møtedato
14.03.2024
19.03.2024
02.04.2024

Kloppedalen bo- og omsorgssenter - konsept og kostnad

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til videre prosjektering med funksjon- og programplanlegging av «Alternativ 2 – Integrert» for Kloppedalen bo- og omsorgssenter, innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt med leverandør, så lenge kontraktssum er innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.

1. Sammendrag

Det skal etableres 100 heldøgns plasser for eldre i Kloppedalen. Med bakgrunn i grundig behovskartlegging av interessenter er det utarbeidet to ulike hovedkonsepter «Alternativ 1 - Basis» og «Alternativ 2 - Integrert». Begge alternativene har en felles løsning for det primære behovet - som er beboerplassene. Demensproblematikk er hovedmålgruppen, og det vil være en andel med skjermede plasser.

For å sikre en bærekraftig tjenesteutvikling må Asker kommune endre fra behandling til forebygging som blant annet innebærer tidligere innsats. Ved å øke arealet med 3,5% og en merinvestering på 26 millioner kroner i Alternativ 2, legges det til rette for et utvidet tilbud til hjemmeboende eldre med hensyn til sosialisering, aktivitet, trim/trening og måltider/ernæring. Tilbudet vil tilrettelegges for brukerne og må avklares med tilbudet for eldre på Heggedal Innbyggertorget. Det utvidede tilbudet vil også kunne brukes av beboerne og ansatte, samt gjøre det lettere og mer attraktivt for frivillige og pårørende å delta som aktive ressurser for beboerne. Aktiviteter som

det legges til rette for i Alternativ 2, har en beregnet nedbetaling på 10 år, forutsatt at 4 personer kan bo ett år lenger hjemme i perioden. Investeringskostnaden for begge alternativene ligger innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.

For å videreføre prosjektering med funksjons- og programplanlegging, anbefaler kommunedirektøren aksept og videre prosjektering av «Alternativ 2 – Integrrert» med tilhørende kostnadsoverslag.

2. Bakgrunn for saken

Kommunestyret har gitt kommunedirektøren i oppdrag er å etablere 100 heldøgns plasser for eldre i Kloppedalen innen 2026/2027, og ytterligere 75 plasser på Vette innen 2030. Arbeidet skal samordnes med prosjekt Helhetlig boligtrapp i Asker kommune. Denne politiske saken gjelder trinn 1 med 100 plasser i Kloppedalen.

Tidligere politiske behandlinger:

- Oktober 2022. Vedtak i Formannskapet, Utvalg for Velferd, Heggedal lokalsamfunnsutvalg og Eldrerådet. Oppstart, mål og lokalisering av prosjektet.
- Mai 2023. Presentasjon i Utvalg for Velferd. Konseptskisse med 2 alternative løsninger.

Saken er oppe til politisk behandling for valg av hovedkonsept med tilhørende kostnadsanslag. Valgt konsept vil planlegges og prosjekteres videre og neste fase er utarbeidelse av funksjon og krav som underlag til en pris- og designkonkurranse.

3. Saksopplysninger

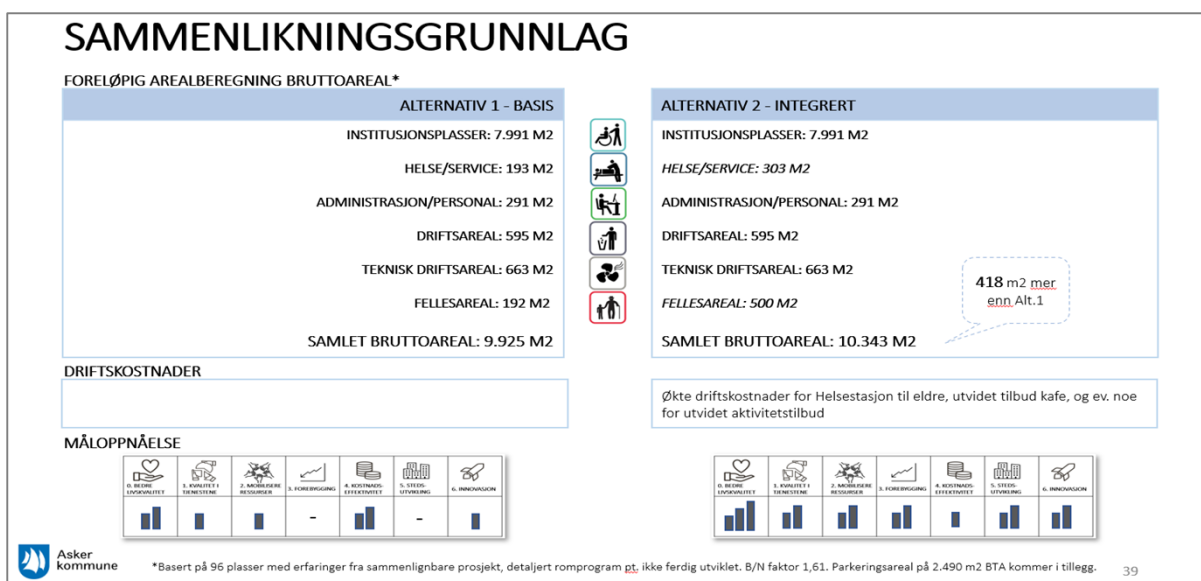
Det er gjennomført en behovskartlegging med involvering av interne og eksterne interessenter og aktører. Ut fra behov og kommunens mål og strategier, er det utarbeidet et mål bilde for prosjektet som ble fremmet i politisk sak i oktober 2022. Hovedmålet er å øke kommunens kapasitet for kvalitativt gode heldøgns omsorgsplasser. Målene hensyntar kommunens ønske om å utvikle fremtidige helseknutepunkt. Det er jobbet med hva en fremtidsrettet modell for heldøgnsomsorg for eldre kan være, ved å se på; primærbehovet for heldøgns plasser, behov for å redusere fremtidig belastning på heldøgns plasser, samskaping med pårørende og frivillige, understøtte effektiv tjenesteproduksjon, bidra til god stedsutvikling med fokus på sosial bærekraft, samt økonomisk og miljømessig bærekraft.

Arbeidet er avstemt med arbeidet for Helhetlig boligtrapp i Asker. Asker kommune vil få flere eldre og færre yrkesaktive fremover. Det forventes en sterk økning i behov for kommunale tjenester innen pleie og omsorg. For å sikre en bærekraftig tjenesteutvikling kreves en dreining fra behandling til forebygging som innebærer blant annet tidligere innsats.

Fra behovskartleggingen er det utarbeidet hovedprinsipper for hvordan bygg, omgivelser, teknologi, organisering og kultur skal bygge opp under mål og gevinster. Kloppedalen bo- og omsorgssenter vil ha en sentral beliggenhet i Heggedal, med gangavstand til sentrum og andre fasiliteter. Det er utarbeidet to ulike hovedkonsepter «Alternativ 1 - Basis» og «Alternativ 2 - Integrert» som begge har en felles løsning for primærbehovet, som er beboerplassene. I Alternativ 2 legges det til rette for et utvidet tilbud til hjemmeboende eldre med hensyn til sosialisering, aktivitet, trim/trening og måltider/ernæring. Det utvidede tilbudet vil også kunne brukes av beboerne og ansatte, samt gjøre det lettere og mer attraktivt for frivillige og pårørende å delta som aktive ressurser for beboerne. Demensproblematikk vil være hovedmålgruppen.

Alternative hovedkonsepter:

- **Alternativ 1 – Basis:** Alternativet inneholder felles løsning for det primære behov - som er beboerplassene, samt administrative funksjoner, driftsarealer og grunnleggende fellesfunksjoner. Alternativet legger i lite grad til rette for tilbud til hjemmeboende eldre eller det å åpne opp og invitere nærmiljøet inn.
- **Alternativ 2 – Integrert:** Alternativet har utvidet noen av fellesfunksjonene sammenlignet med Alternativ 1. Det er lagt til rette for å gi et utvidet og mer tilrettelagt tilbud til hjemmeboende eldre spesielt på områder som sosialisering, aktivitet, trim/trening og måltider/ernæring og da spesielt med hensyn til eldre i nærheten. Tilbudet må avklares med tilbudet for eldre på Heggedal Innbyggertorget. Det utvidede tilbudet vil også kunne brukes av beboerne og ansatte, samt gjøre det lettere og mer attraktivt for frivillige og pårørende å delta som aktive ressurser. Med dette alternativet vil man søke og utnytte de kapasiteter og tjenester som ligger i nærmiljøet og supplere dette. Det vil oppleves mer åpent og tilgjengelig for offentligheten. Arealet i Alternativ 2 er 418 m² BTA større enn Alternativ 1, en økning på 3,5 %.



Kostnads- og usikkerhetsanalyse

Det er utført en tidlig kostnads- og usikkerhetsanalyse for begge alternativene. Forventet styringsramme (P50) for Alternativ 1 er 622 mill. kr og for Alternativ 2 er forventet styringsramme 648 mill. kr. Alternativ 2 har en merkostnad på 26 mill. kr sammenliknet med Alternativ 1. Grunnforholdene er krevende men løsbare, og ekstra kostnader er vurdert og medtatt i investeringskostnadene. Uteareal er viktig for et heldøgns omsorgssenter for eldre, og det må settes av tilstrekkelig midler til drift og vedlikehold av både bygg og uteområder.

	Alternativ 1 - Basis	Alternativ 2 - Integrert
Areal brutto (inkl. parkering)	12.131 m2 BTA	12.549 m2 BTA
Tidlig forventet styringsramme (P50) ¹	622 mill. kr	648 mill. kr
Kostnadsramme (P85) ¹	758 mill. kr	798 mill. kr
FDVU erfaringstall ²	15,4 mill. kr / år	15,9 mill. kr / år
Sparte kostnader ved Alternativ 2 ³		Nåverdi
1 personer som årlig kan bo hjemme		-7 mill. kr
4 personer som årlig kan bo hjemme		29,9 mill. kr
10 personer som årlig kan bo hjemme		103,7 mill. kr

¹ P50-estimatet er forventet styringsramme og har 50% sannsynlighet for å levere prosjektet innenfor denne rammen. Det inneholder en post for å dekke uspesifiserte kostnader. P85-estimatet er en øvre kostnadsramme og inkluderer en post for uforutsette kostnader. Prisnivå 15.08.23.

² FDVU analysen er en analyse av årlige kostnadsposter for Forvaltning, Drift- og vedlikehold, Utvikling og utskiftning, Forsyning og Renhold. Det er benyttet erfaringstall fra Norsk prisbok og andre relevante prosjekter. Prisnivå 15.08.23 og inkl. mva. bortsett fra intern driftsbetjening.

³ Beregnet nåverdi av besparelse for antall beboere som kan bo hjemme ett år lenger hjemme med hjemmehjelp, fremfor å behøve sykehjemsplass. Analyseperioden er på 10 år. For eksempel hvis 4 personer kan bo lenger hjemme vil kommunen spare inntil 3,9 mill. kr, dvs. besparelse i drift av sykehjemsplass kontra hjemmehjelp for 4 personer er 29,9 mill. fratrukket merinvestering for alternativ 2 på 26 mill. kr. Kostnadselementer som er inkludert i beregningen er; drift av sykehjemsplasser, drift av hjemmehjelpstjenester, forvaltning og drift av bygningsmassen (FDVU), leie av egnede lokaler til sykehjemsdrift, lønnskostnader tilsvarende 2 årsverk for tilleggstjenester knyttet til sykehjem i alt. 2.

Alternativ 2 Integrert - Hva sparer kommunen ved å ha eldre boende ett år lenger hjemme

Det er regnet på når tilleggsinvestering i Alternativ 2 er nedbetalt sett opp mot hvor mange eldre som må bo hjemme ett år lenger i en analyseperiode på 10 år.

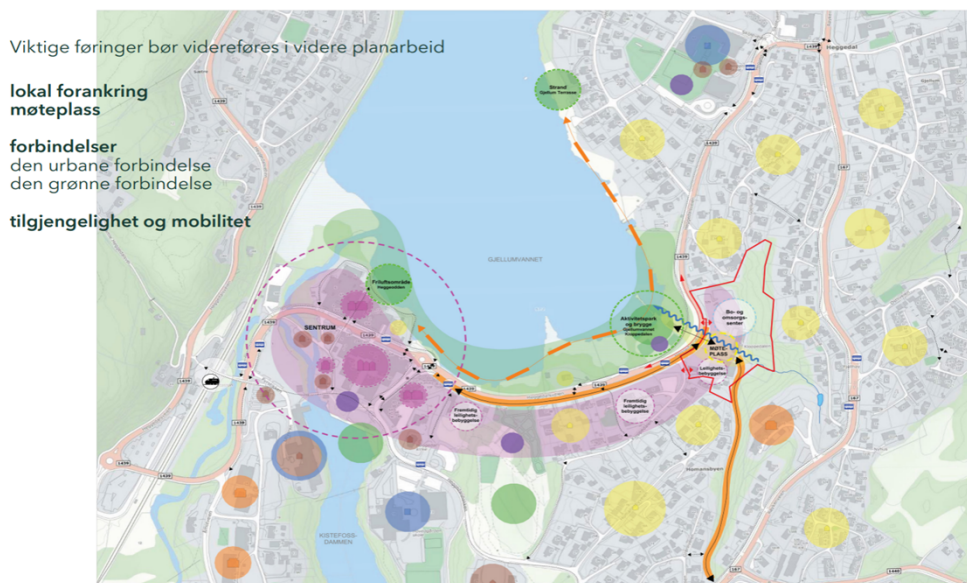
Det er tatt utgangspunkt i hva en sykehjemsplass og hjemmehjelpstjenester koster å drifte i Asker kommune. I teorien viser analysen at dersom Alternativ 2 klarer å tilby tjenester slik at det hvert år er 4 personer som kan bo ett år lenger hjemme, vil den økte investeringskostnaden på 26 mill. kr for Alternativ 2 være nedbetalt etter 10 år. Etter 10 år og/eller ved flere som kan bli boende hjemme lenger, vil kommunen få en større innsparing.

Fremdrift i prosjektet

Reguleringsarbeidet er startet opp hvor planinitiativ ble innsendt i mars 2023. På nabolomtten ønsker eier å utvikle boliger. Det vurderes om en andel av boligene skal være for eldre for å ha nærhet til nytt bo- og omsorgssenter. Også ansatte vil kunne flytte inn her. Som en del av planprosessen, er det i samarbeid med eier av nabolomt og i samråd med planavdelingen laget en utvidet stedsanalyse med anbefalinger. Anbefalingene ser på utvikling av tomtene sett opp mot nærområdet og mot sentrum i Heggedal og innebærer anbefalinger for lokal forankring, møteplass,

grønne og urbane forbindelser, tilgjengelighet og mobilitet, sosiale boformer og arkitektur. Det er startet opp arbeid med krav og funksjonsbeskrivelse som grunnlag til pris og designkonkurranse. Det jobbes fortsatt etter ferdigstilling 2026/27, men det er en stram fremdrift som også avhenger en effektiv reguleringsprosess.

Anbefalingskart



4. Kommunedirektørens vurdering

Det er strammere økonomiske tider som påvirker kommunen, samtidig som det vil bli utfordrende med en sterkt aldrende befolkning fremover. Prosjektet skal realisere Asker kommunes økte kapasitetsbehov for kvalitativt gode heldøgns omsorgsplasser, på en måte som understøtter kommunens strategiske mål om å skape kvalitet og sammenheng i tjenestene, samt bidra til å skape et nærere, mer aktivt og bærekraftig samfunn.

Kommunen har mål om at flere eldre må kunne klare seg lenger hjemme. I tillegg til en kapasitetsøkning på heldøgns plasser vil en merinvestering i prosjektet på 26 mill. kr for «Alternativ 2 – Integrert», legge til rette for at eldre i området kan bo lenger hjemme. Investeringskostnaden for Alternativ 2 ligger innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogrammet. For at merinvesteringen i Alternativ 2 skal kunne nedbetales og være lønnsom for kommunen, blir det viktig at prosjektet og virksomhetsområdet Velferd følger opp ambisjoner og mål. Det må legges opp til samarbeid og videreutvikling av tjenester og tilbud til eldre i Heggedal. Dette vil kunne gi effektive og kostnadsbesparende kommunale tjenester.

Bærekraftsdimensjonene økonomi er vurdert ved å se på helhetlig tjenester og kunne gi kostnadsbesparende og effektiv drift for bo- og omsorgssenteret, samt ved

å vurdere tilbud slik at eldre kan bo hjemme lenger. Kloppedalen bo- og omsorgssenter vil legge opp til gode boforhold for beboere, men samtidig ha effektive fellesarealer for å redusere unødvendig bygde areal og redusere CO2 utslipp. Naturmangfold er kartlagt og det er lagt føringer for hvordan dette ivaretas i utviklingen. Det sosiale aspektet er fremmet gjennom en felles torg/møteplass med nabotomt, arealer for felles møteplasser og aktiviteter for beboere og eldre hjemmeboende i nærmiljøet.

5. Konklusjon

Basert på en helhetlig vurdering, anbefaler kommunedirektøren å planlegge videre arbeid med «Alternativ 2 – Integreert» med utvidet tilbud for eldre hjemmeboende for nytt bo- og omsorgssenter i Kloppedalen. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt med leverandør, så lenge kontraktssum er innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Kostnads- og usikkerhetsanalyse – Sammendrag
Konseptrapporten



Saksprotokoll

Arivsak
24/01344

Saksbehandler
Gunnhild Goffeng

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	14.03.2024	9/24
2 Utvalg for velferd	19.03.2024	9/24
3 Formannskapet	02.04.2024	

Kloppedalen bo- og omsorgssenter - konsept og kostnad

Eldrerådet har behandlet saken i møte 14.03.2024 sak 9/24

Behandling

Karl Bønnhoff fremmet følgende tilleggspunkt til saken:

- Tilrettelegge for tilstrekkelig parkering.

Vedtaket i 2 punkter, med Bønnhoffs forslag til nytt punkt 3, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til videre prosjektering med funksjon- og programplanlegging av «Alternativ 2 – Integreert» for Kloppedalen bo- og omsorgssenter, innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt med leverandør, så lenge kontraktssum er innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.
3. Tilrettelegge for tilstrekkelig parkering.



Saksprotokoll

Arivsak
24/01344

Saksbehandler
Gunnhild Goffeng

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	14.03.2024	9/24
2 Utvalg for velferd	19.03.2024	9/24
3 Formannskapet	02.04.2024	

Kloppedalen bo- og omsorgssenter - konsept og kostnad

Utvalg for velferd har behandlet saken i møte 19.03.2024 sak 9/24

Behandling

Leder innledet kort til saken og rådgiver Gunnhild Goffeng presenterte saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Vanessa Nystedt, H på vegne av H, FrP, V og PP til nytt vedtaks punkt 4:

Kommunedirektøren bes komme tilbake til utvalget med et notat som evaluerer oppstart og drift av Nesbru bo- og omsorgssenter med hensyn til målene som ble satt i forkant, om effektivisering og samhandling med Gullhella bo- og omsorgssenter.

Forslag fremmet av Karin S. Woldseth, FrP på vegne av FrP, H, V og PP til nytt vedtaks punkt 4:

Sørge for trygg adkomst til Kloppedalen bo –og omsorgssenter for gående.

Innstillingens punkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

Forslag til nytt vedtaks punkt 3 fra H, FrP, V og PP ble enstemmig vedtatt.

Forslag til nytt vedtaks punkt 4 fra FrP, H, V og PP ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til videre prosjektering med funksjon- og programplanlegging av «Alternativ 2 – Integrert» for Kloppedalen bo- og omsorgssenter, innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt med leverandør, så lenge kontraktssum er innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.
3. Kommunedirektøren bes komme tilbake til utvalget med et notat som evaluerer oppstart og drift av Nesbru bo- og omsorgssenter med hensyn til målene som ble satt i forkant, om effektivisering og samhandling med Gullhella bo- og omsorgssenter.
4. Sørge for trygg adkomst til Kloppedalen bo –og omsorgssenter for gående.



Saksprotokoll

Arivsak
24/01344

Saksbehandler
Gunnhild Goffeng

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	14.03.2024	9/24
2 Utvalg for velferd	19.03.2024	9/24
3 Formannskapet	02.04.2024	42/24

Kloppedalen bo- og omsorgssenter - konsept og kostnad

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.04.2024 sak 42/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til videre prosjektering med funksjon- og programplanlegging av «Alternativ 2 – Integreert» for Kloppedalen bo- og omsorgssenter, innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt med leverandør, så lenge kontraktssum er innenfor gjeldende ramme i Handlingsprogram 2024-2027.



Saksframlegg

Arkivsak
24/02552-1

Saksbehandler
Christian Riege Stør

Behandles av
Utvalg for velferd
Formannskapet

Møtedato
19.03.2024
02.04.2024

Fredtunveien 31 og 33 - Omsorgsboliger

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forprosjekt og ombygging av Fredtunveien 31 og 33 gjennomføres innenfor en ramme på 33 mill. kroner (herav 3 mill. kr til forprosjekt).
2. Finansiering av tiltaket søkes innarbeidet i 1.tertialrapport 2024.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt for ombygging av Fredtunveien 31 og 33.
4. Kommunedirektøren fremmer ny sak dersom estimert prosjektkostnad etter forprosjektet overstiger rammen i punkt 1.

1. Sammendrag

Det er gjort en konkret vurdering av de mest prekære boligbehovene innenfor tjenester for personer med funksjonsnedsettelse. Fokuset har vært å finne løsninger som kan avlaste kommunens boligbehov for personer med funksjonsnedsettelse, tilby kvalitativt bedre boliger som er tilpasset beboernes behov og redusere driftskostnadene per enhet.

En optimalisert løsning for boliger i kategori 5 for personer med funksjonsnedsettelse kan gi driftsbesparelser som er estimert til 8,7 mill. kroner per år.

Fredtunveien 31 og 33 er i dag boliger i kategori 3. Fredtunveien 31 har 5 rom med bad og fellesarealer. Denne boligen har sterkt behov for oppussing.

Fredtunveien 33 fremstår mer moderne med 5 leiligheter og fellesareal. Boligene er imidlertid ikke tilpasset kommunens langsiktige behov og sees derfor i sammenheng med ombygging av Fredtunveien 31. En mulighetsstudie viser at boligene kan bygges om til 2x4 leiligheter med separate inngangspartier og personaldel i midten som har direkte adkomst til alle leiligheter.

Det anbefales å gå videre med planlegging og prosjektering av prosjektet, og gjennomføring dersom prosjektene kan gjennomføres innenfor en kostnadsramme på 30 mill. kroner.

2. Bakgrunn for saken

1	2	3	4	5
Boligtrinn 1-2	Boligtrinn 3	Boligtrinn 4/5	Boligtrinn 4/5	Boligtrinn 5/6
<ul style="list-style-type: none"> • Ordinære boliger • Ordinære tjenester i hjemmet ved behov (velferdsteknologi, hjemmetjeneste etc) • Ambulerende tjenester etter faste avtaler (ikke base i nærområdet) 	<ul style="list-style-type: none"> • Samlokalisert bolig med base i nærheten. • Ikke nødvendigvis nattevakt. • Bemanning 0,3:1 • Kan være noe alene • Kan kontakte bemanning ved behov • Konkret hjelp i dagliglivet, følge i enkelt-situasjoner, daglig kontakt/tilsyn. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bofellesskap med base (store ulikheter i utforming; rom eller leilighet med tilgang til fellesareal) • Bemanning 0,5:1 • Behov for tilrettelegging/oppfølging/tilsyn • Daglig kontakt • Hjelp i en del ADL-funksjoner • Kan være noe alene 	<ul style="list-style-type: none"> • Bofellesskap med base • Tilrettelagt bolig (store bad, brede døråpninger etc – tilpasset multifunksjonshemmede) • Bemanning 0,75:1 • Hjelp i alle dagliglivets ferdigheter • Tett oppfølging gjennom døgnet 	<ul style="list-style-type: none"> • Bofellesskap med base • Fullverdige leiligheter med egen inngang • Forsterkede overflater og fast inventar • Bemanning 1:1 eller høyere • Hjelp i alle dagliglivets ferdigheter • Tett oppfølging for å hindre skade på seg selv eller andre

Figur 1 - Forenklet oversikt over boligkategorier¹

Kommunens boligmasse kan i hovedsak fordeles i kategoriene vist i figur 1 (selv om det er variasjoner mellom hver enkelt bolig). Ser man faktisk behov opp mot tilgjengelige boliger er det en overvekt av boliger i kategori 3, mens det er for få boliger i kategori 2 og 5.

«Boligtrappen tar utgangspunkt i at de aller fleste har det best når de mestrer livet i egen bolig. Da er boligens utforming og det omkringliggende bomiljøet av stor betydning.» (Temaplan «På lik linje» - personer med nedsatt funksjonsevne).

For å legge opp til tjenester som bidrar til egenmestring og selvstendighet, med utgangspunkt i tjenestemottakers behov er det lagt opp til at tjenester skal gis på laveste effektive omsorgsnivå. Dette bidrar også til effektiv økonomisk drift, samt mobilisering av bruker- og pårønderressurser.

For tjenestemottakere med omfattende behov, som krever en tilpasset bolig i kategori 5, så medfører mangel på egnet bolig økt bruk av enetiltak, kjøpeplasser og andre løsninger som er kostnadmessig dyrere og i visse tilfeller kvalitativt dårligere.

¹ Bemanningsfaktor er ikke en norm – kun et anslag for å antyde tjenestebehov
Det er store bygningsmessige variasjoner innenfor hver kategori, særlig innenfor kategori 3

Dette er tjenestemottakere som krever en tilpasset og langsiktig løsning for å oppleve forutsigbarhet. En optimalisert løsning kan bidra til vesentlig reduserte driftskostnader gjennom sambruk av ressurser, lokaler og kompetanse. For disse tjenestemottakerne vil en bolig i kategori 5 være laveste effektive omsorgsnivå.

3. Saksopplysninger

Rammer for prosjektet

For å få til en langsiktig løsning som ikke tynger kommuneøkonomien må behovet for boliger i kategori 5 løses innenfor dagens driftsbudsjett, det innebærer blant annet at det ikke kan opprettes nye tjenestesteder. Det er enkelte prekære behov som må løses innen kort tid, men disse må fortrinnsvis få en langsiktig løsning slik at tjenestemottaker og pårørende får forutsigbarhet.

Det er gjort vurdering av et bredt spekter av løsninger, både med tanke på investering- og driftskostnader. Videre er det sett helhetlig på hva kommunen har av boliger i dag, sett i forhold til behovet totalt sett.

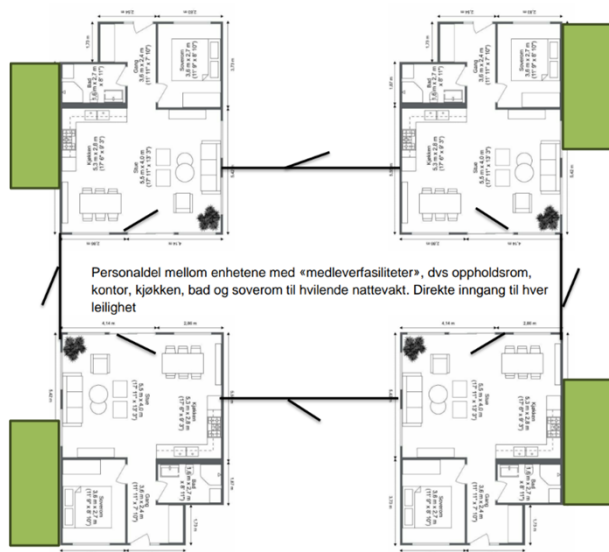
Opprinnelig startet analysen for å finne en løsning for 3 av de mest prekære boligbehovene innenfor tjenesteområde for personer med funksjonsnedsettelse. Det er vurdert drifts- og investeringskostnader for 0-alternativet, ulike ombyggingsalternativer, kjøpeplasser og nybygg.

Driftskostnader

0-alternativet for de 3 prekære boligbehovene koster i dag 22 mill. kroner/år i driftskostnader². Ved en optimal driftssituasjon for de 3 behovene ser man at det potensielt kan spares 4,6 mill. kroner/år ved optimalisering av vedtakstimer. Samtidig vil en optimalisert løsning gi kvalitativt bedre tjenester med økt grad av selvstendighet og egenmestring.

Driftskostnadene vil ytterligere reduseres ved en helhetlig og langsiktig løsning for flere boligbehov. Den optimale driftsmodellen for boligbehovet i kategori 5 for personer med funksjonsnedsettelse er 2x4 samlokaliserte enheter som vil gi en estimert besparelse på 8,7 mill. kroner/år. 2x4 enheter vil gi et mer robust tjenestetilbud, med mulighet for sambruk av ressurser og lokaler. Prinsippet for en optimal bolig er illustrert i figur 2, der de ansatte raskt vil kunne bevege seg mellom boligene etter behov, samtidig som beboerne i størst mulig grad opplever autonomi med egne innganger

² Beregnet med bakgrunn i vedtakstimer. Rammetilskudd og refusjon for ressurskrevende er ikke tatt med i beregningsgrunnlaget



Skissen illustrerer kun prinsipper for utforming. Mål og planløsninger må tilpasses.
Grønt = uteområde (hekk eller gjerde mot nabo)

Figur 2 - Prinsipper for stjernebolig

Fredtunveien 31 og 33

Fredtunveien 31 og 33 er sentralt lokalisert med nærhet til Asker sentrum, kollektivtransport og fritidsaktiviteter. Byggene er bygd som omsorgsboliger med fellesareal i kategori 3 på slutten av 1980-tallet.

Fredtunveien 31 har kun gjennomgått mindre endringer siden byggeår og fremstår utdatert og ikke i tråd med dagens tjenestebehov. Det er 5 rom med bad, hvorav 3 er bebodd. Det har vist seg å være vanskelig å tildele ledige rom, ettersom standarden ikke er det som forventes i dag. Fredtunveien 31 må oppgraderes for å kunne fungere som omsorgsbolig.

Fredtunveien 33 gjennomgikk en større oppgradering i 2012/13 og fremstår som moderne, men lite tilpasset kommunens fremtidige behov i tråd med program Velferd. Leilighetene er utformet i kategori 3 og må bygges om dersom de skal benyttes i kategori 5.

Det er gjennomført en mulighetsstudie som viser at ombygging av Fredtunveien 31 og 33 samlet kan gjennomføres for å få 2x4 boliger, i et stjerneboligprinsipp. Boligene vil få separate innganger og uteområder, med personaldel i midten som har direkte tilgang til alle enheter. Det vil være overgang mellom 31 og 33, noe som legger til rette for sambruk av arealer og kompetanse og felles leder for de to enhetene. Det er nærmere redegjort for mulighetsstudien i vedlegg 1.

Investeringsmidler

Det er foretatt innledende vurderinger av ombyggingskostnad for Fredtunveien 31 og 33, basert på sammenlignbare prosjekter. Estimater er sammenlignet med ekstern vurdering fra Asplan Viak, som har gjort en innledende vurdering basert på mulighetsstudien og foreliggende informasjon.

Basert på tidlige vurderinger ble det estimert at ombyggingskostnad for Fredtunveien 31 vil ligge i spennet fra 15-25 mill. kroner, og for Fredtunveien 33 i spennet fra 13 til 20 mill. kroner. Totalt 28-45 mill. kroner. Det er imidlertid stor usikkerhet knyttet til ombyggingsprosjekter, og det er behov for videre prosjektering før et mer nøyaktig kostnadsestimat kan gis.

Husbankfinansiering

Det vil søkes om husbankstøtte til ombygging av Fredtunveien 31. Fredtunveien 33 mottok husbankstøtte ved forrige ombygging og vil ikke få støtte til ny ombygging. Tilskudd som er mottatt for Fredtunveien 33 må tilbakebetales ved reduksjon i antall enheter. Etter avskrivning utgjør dette ca. 235 000,- som må tilbakebetales.

4. Kommunedirektørens vurdering

Fredtunveien 31 og 33 ligger sentrumsnært, med kort vei til servicetilbud, handel og kollektivtransport. Dette er viktig for både beboere og for å tilby en attraktiv arbeidsplass for ansatte. Boligene slik de er utformet i dag er ikke tilpasset dagens behov.

Alle berørte tjenestemottakere vil få tilbud om ny bolig som ansees som bedre egnet enn den boligen de har i dag. Dette muliggjøres blant annet av ferdigstilling av Nedre Sem Låve, som vil frigjøre andre boliger i kommunen som igjen kan frigjøre boligene i Fredtunveien for ombygging.

En ombygging av de to byggene samlet vil gi en årlig innsparing på 8,7 mill kroner på driften i tjenesteområde Velferd. Selv med investeringskostnader i øvre del av spennet på 28-45 mill. kroner vil investeringen spares inn på 5-6 år, og ansees derfor for å være en svært god investering. Tidlige estimater fra ekstern rådgiver tyder på at ombyggingen kan gjennomføres i nedre del av spennet, så fremt det ikke dukker opp uforutsette kostnadsdrivere.

Det foreligger ikke investeringsmidler til prosjektet og prosjektet har stram fremdrift for å kunne realisere en mulig gevinst. Det foreslås å omdisponere midler i HP til realisering av prosjektet i Fredtunveien 31 og 33, da dette ansees å være et prosjekt med svært god kost/nytte.

I den videre prosessen vil det vurderes om midler fra prosjekt «Personer med funksjonsnedsettelse – omsorgsboliger – Bleikerfaret» bør tas ut, da tomten på Bleikerfaret ikke ansees å være optimal for det tiltenkte formålet. Frigjøring av tomten på Bleikerfaret gir en potensiell tomteinntekt, som kan finansiere de 6

omsorgsboligene som ligger i HP med ferdigstillelse i 2029. I HP2024-27 er det avsatt til sammen 52,45 mill. kroner i perioden 2027-29 for 6 boliger med personalbase i Bleikerfaret.

Prosjektet i Fredtunveien underbygger sosial bærekraft ved at tjenestemottakerne får bedre egnede boliger enn det de har i dag. Miljømessig bærekraft gjennom ombygging og optimalisering av eksisterende bygg. Økonomisk bærekraft gjennom optimalisering av tjenesten og reduserte driftskostnader.

5. Konklusjon

For å komme videre med prosjektering og planlegging av Fredtunveien 31 og 33 anbefales det starte forprosjektet umiddelbart. Dette har en ramme på 3 mill. kroner. Midlene skal dekke forprosjekt for Fredtunveien 31 og 33, samt et oppdatert kostnadsestimat. Dersom kostnadsestimatet viser at foreslått prosjekt kan gjennomføres innenfor en prosjektkostnad på 30 mill. kroner anbefales det at prosjektet gjennomføres med ombygging av Fredtunveien 31 i 2024 og Fredtunveien 33 i 2025.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Fredtunveien 31 Illustrasjoner
Fredtunveien 33 Illustrasjoner
Landskapsplan
Konsept landskap
Fredtunveien_mulighetsstudie



Saksprotokoll

Arivsak
24/02552

Saksbehandler
Christian Riege Stør

Behandlet av
1 Utvalg for velferd
2 Formannskapet

Møtedato	Saksnr.
19.03.2024	10/24
02.04.2024	

Fredtunveien 31 og 33 - Omsorgsboliger

Utvalg for velferd har behandlet saken i møte 19.03.2024 sak 10/24

Behandling

Leder innledet til saken og rådgiver Christian Riege Stør presenterte saken og besvarte spørsmål.

Innstillingen i 4 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forprosjekt og ombygging av Fredtunveien 31 og 33 gjennomføres innenfor en ramme på 33 mill. kroner (herav 3 mill. kr til forprosjekt).
2. Finansiering av tiltaket søkes innarbeidet i 1.tertialrapport 2024.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt for ombygging av Fredtunveien 31 og 33.
4. Kommunedirektøren fremmer ny sak dersom estimert prosjektkostnad etter forprosjektet overstiger rammen i punkt 1.



Saksprotokoll

Arivsak
24/02552

Saksbehandler
Christian Riege Stør

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for velferd	19.03.2024	10/24
2 Formannskapet	02.04.2024	43/24

Fredtunveien 31 og 33 - Omsorgsboliger

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.04.2024 sak 43/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forprosjekt og ombygging av Fredtunveien 31 og 33 gjennomføres innenfor en ramme på 33 mill. kroner (herav 3 mill. kr til forprosjekt).
2. Finansiering av tiltaket søkes innarbeidet i 1.tertialrapport 2024.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kontrakt for ombygging av Fredtunveien 31 og 33.
4. Kommunedirektøren fremmer ny sak dersom estimert prosjektkostnad etter forprosjektet overstiger rammen i punkt 1.



Saksframlegg

Arkivsak
23/22336-3

Saksbehandler
Kristine Iversby

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
02.04.2024

Omigjen - alternative lokaler

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Omigjen flyttes til kommunens egne lokaler på Trekanten senter.
2. Avtalen med Slemmestadsenteret AS avsluttes.

1. Sammendrag

Omigjen leier i dag lokaler på Slemmestad. Pilotperioden er vedtatt utvidet til ut 2026. Det har pågått parallelle forhandlinger om videreføring av leie i Slemmestad og utleie av kommunens lokaler på Trekanten. Etter en helhetsvurdering anbefales det at Omigjen flytter inn i kommunens egne lokaler på Trekanten og at leieavtale med Slemmestadsenteret AS avsluttes.

2. Bakgrunn for saken

Videre drift for Omigjen ble behandlet i Formannskapet 27/2-2024. Vedtaket i den saken inkluderte:

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

Parallelt med forhandlinger om videreføring av innleie av lokaler i Slemmestad, pågikk det også forhandlinger om utleie av kommunens egne lokaler i Trekanten senter. Ulike aspekter i forhandlingene har medført at det er naturlig å vurdere om kommunen kan benytte lokalene i Trekanten selv.

4. Saksopplysninger

I henhold til leieavtale med Slemmestadsenteret AS av 10/6-2022 er størrelse på dagens lokaler i Slemmestad 1480 kvm. Leieforholdet løper til 30/9-2024.

Lokalene som kan frigjøres i Trekanten er på 1210 kvm til butikk og 111 kvm til lager og personalrom.

Leieforholdet løper til 31/7-2024. Leietaker har opsjon på videreføring av leie i ett år etter dette, men denne kan sies opp med 6 mnd. oppsigelsestid.

Det er gjennomført en befaring av arealene og samtaler med Citycon som driver Trekanten senter.

5. Kommunedirektørens vurdering

Lokalene i Trekanten er godt egnet for drift av ombrukskjøpesenter.

Asker sentrum har vesentlig flere besøkende enn Slemmestad handelspark, noe som er positivt med tanke på potensialet for omsetning, men også med tanke på holdninger knyttet til handel med brukte varer. Lokalene ligger sentralt ved en gangakse i senteret, noe som vil medføre økt synlighet for Omigjen. Miljøvennlig handel kan i Asker sentrum lettere foregå uten å måtte kjøre bil til og fra.

Asker sentrum har allerede flere aktører innen ombruk og reparasjon. Flytting av Omigjen til Trekanten senter vil muliggjøre et samarbeid med disse aktørene. For å sikre mangfold av tilbud vil Omigjen kunne tilpasse seg de andre aktørene og utfylle disse.

Flyttingen fra Bjerkås er også tråd med kommuneplanens føringer om at Bjerkås senter ikke er tenkt for detaljhandel.

Økonomi

Kommunen eier lokalene selv, men vil ha et inntektstap ved å ikke leie disse ut. Inntektstapet vil kunne dekkes av reduserte utgifter ved leie av lokalene i Slemmestad. Felleskostnadene til Trekanten senter vil påløpe slik som det også gjør i Slemmestad. Kostnadene er sammenlignbare og i samme størrelsesorden.

Avvikling av avtalen i Slemmestad kan innebære tilbakestillingskostnader. Noen av disse kostnadene kan betales ved salg av utstyr til kafedrift, som ikke vil være nødvendig å flytte til Trekanten.

I tillegg vil det påløpe noen mindre kostnader for å klargjøre lokalene på Trekanten. Det vil påløpe høyere kostnader for bemanning, da åpningstidene på Trekanten er lenger enn på Slemmestad. Dette antas kompensert ved en forventet høyere omsetning.

Aktører

Administrasjonen har løpende dialog med nåværende fremleietakere på Omigjen og vil sammen med disse vurdere mulig flytting også for disse. Subsidiert av

leiekostnad overfor eksterne aktører på Omigjen er under avvikling i Slemmestad og vil ikke videreføres i eventuelt nytt lokale. Andre samarbeidsformer kan vurderes fortløpende for å bygge opp om de private aktørene som satser på ombruk og reparasjon.

Sosial bærekraft

Lokalet i Asker sentrum tilrettelegger for et nærmere samarbeid med NAV Asker og deres ombruksbutikk på Jørgensløkka. Det vil gjøre det enklere for Omigjen å tilrettelegge for arbeid for unge og andre som av forskjellige årsaker trenger bistand for å komme ut i arbeid.

Markedsføring

Formannskapet vedtok 27/2-2024:

6. Markedsføring av Omigjen forsterkes innenfor rammen.

Kommunedirektøren vurderer at flytting av Omigjen vil medføre at markedsføring blir vesentlig enklere. Plasseringen i Trekanten senter vil ha en stor markedsverdi, men også en stor verdi for Asker i lys av kommunens ambisjoner innen sirkulærøkonomi.

6. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler å ta i bruk kommunens egne lokaler i Trekanten senter til Omigjen ombruksenter og avslutte leieforholdet i Slemmestad.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Saksprotokoll

Arivsak
23/22336

Saksbehandler
Kristine Iversby

Behandlet av
1 Formannskapet

Møtedato **Saksnr.**
02.04.2024 44/24

Omigjen - alternative lokaler

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.04.2024 sak 44/24

Behandling

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

I etableringsfasen forutsettes god og konstruktiv dialog med alle eksisterende aktører innen området i Asker sentrum. Målet for dialogen bør være godt samarbeid på tvers.

Innstillingen i to punkter ble enstemmig vedtatt.

Riis Rasmussens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Omigjen flyttes til kommunens egne lokaler på Trekanten senter.
2. Avtalen med Slemmestadsenteret AS avsluttes.
3. I etableringsfasen forutsettes god og konstruktiv dialog med alle eksisterende aktører innen området i Asker sentrum. Målet for dialogen bør være godt samarbeid på tvers.