

Forslag til reguleringsplan for Verpen næringsområde (Storsandveien 2, 3475 Sætre, 353/13, Asker kommune)

22.01.2024 revidert 17.12.2024



Oversiktskart som viser plassering av tiltaket og omtrentlig avgrensning av planområdet

Forslagsstiller:

Firma: Feste Sør AS
Kontaktperson: Stina Lindland Østevik
Adresse: Tordenskioldsgate 6
Telefon: 47010330
E-post: slo@feste.no

Oppdragsgiver:

Firma: Hegna transport AS
Kontaktperson: Cato Hegna
Adresse: Østre Strandvei 70 3480 Tofte
Telefon: 32794093/ 91381234
E-post: post@hegnatransport.no

Fakturamottaker:

post@hegnatransport.no

Innholdsfortegnelse

1	SAKSOPPLYSNINGER	4
1.1	Bakgrunn for saken	4
1.2	Planstatus og rammer	4
1.3	Beskrivelse av planområdet	7
1.4	Beskrivelse av planforslaget	19
2	ANALYSER OG UTREDNINGER	30
3	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	32
3.1	Vurdering av krav til konsekvensutredning	32
3.2	Risiko- og sårbarhetsanalyse	34
3.3	Naturmangfold	35
3.4	Forurensning og vannmiljø	36
3.5	Støy	37
3.6	Kulturmiljø	38
3.7	Landskapsbilde	39
3.8	Folkehelse	41
3.9	Nærmiljø	41
3.10	Barn og unge	41
3.11	Universell utforming og tilgjengelighet for alle	42
3.12	Energi og klima	42
3.13	Næring	42
3.14	Naturressurser	43
3.15	Arealbruk	43
3.16	Trafikk og trafiksikkerhet	43
3.17	Samfunnssikkerhet	43
4	MEDVIRKNING	44
4.1	Kunngjøring og varsling	44
4.2	Forhåndsuttalelser	44
5	DOKUMENTASJONSKRAV	52

1 Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Planområdet er på ca. 46.000 m² og skal benyttes til næringsformål. Tiltakshaver ønsker å opparbeide arealet slik at det kan være base for firmaets virksomhet. Tiltaket ligger nær planlagt ny E134 og tiltakshaver ser for seg å kunne levere entreprenør-tjenester i sammenheng med planlagte arbeider på strekningen som er planlagt med oppstart i 2025.

Firmaet har i dag en betydelig bil- og maskinpark med hovedbase i Østre Strandvei 70 på Tofte. Her er det etter hvert blitt for trangt siden firmaets virksomhet har vokst gjennom mange år. Virksomheten er spredd til mange steder i Hurum. Den aktuelle næringstomta i Verpen ligger sentralt i firmaets aktivitetsområde og har enkel tilkomst til hovedveinettet. Ved å bearbeide området og etablere ny atkomst, kan dette bli en ypperlig base for Hegna Transports virksomhet.

Beliggenheten er gunstig fordi en kan lokalisere virksomheten nær E134, noe som gir effektiv transport til markedene på begge sider av Oslofjorden.

Etter 1. gangs behandling er det inngått en avtale mellom Hegna transport og Ruter som ønsker å benytte eiendommen til bussanlegg med parkering, verksted og vask av busser, kontor og personalrom, samt oppmøtested for sjåførere. Ruter benytter i dag et bussanlegg på Klokkearstua som er for lite for å dekke fremtidens kollektivtransport. I tillegg medfører kjøring til og fra Klokkearstua og eventuell avlastning mot bussanlegg på Slemmestad en stor andel tomkjøring, da busslinjene har et origo ved Sætre terminal. Et bussanlegg i Verpen næringsområde vil bidra til det sikres tilstrekkelig kapasitet for kollektivreise i Asker kommune for fremtiden.

1.2 Planstatus og rammer

1.2.1 Nasjonale og regionale rammer og føringer

- Plan for masseforvaltning i Akershus
- Energi- og klimaplan for Asker
- Sykkelstrategi
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Vegloven
- Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus

1.2.2 Kommuneplan

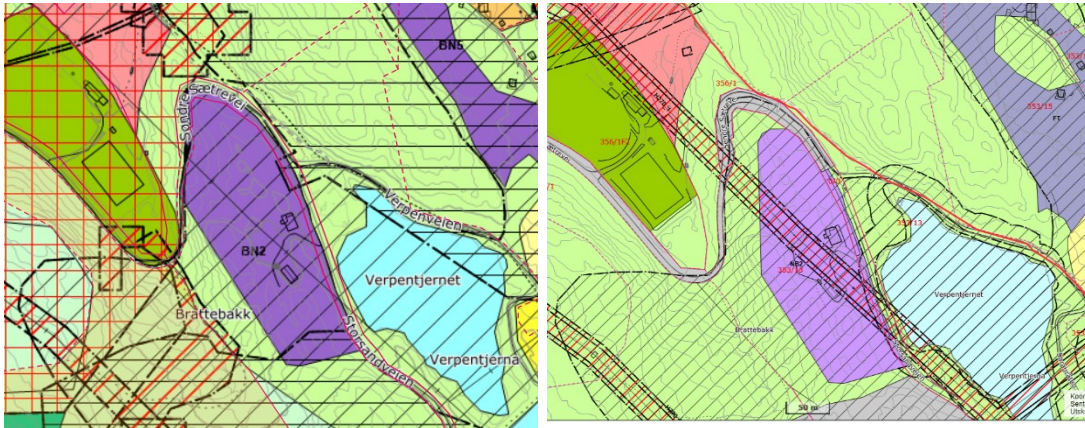
Kommuneplanens arealdel for gamle Hurum kommune var fortsatt gjeldende da planarbeidet startet opp. Ny kommuneplan ble vedtatt i 2023.

I ny kommuneplanens arealdel er området avsatt til:

- Framtidig næringsbebyggelse

- LNF
- Hensynssone bevaring kulturmiljø
- Faresone høyspentlinje

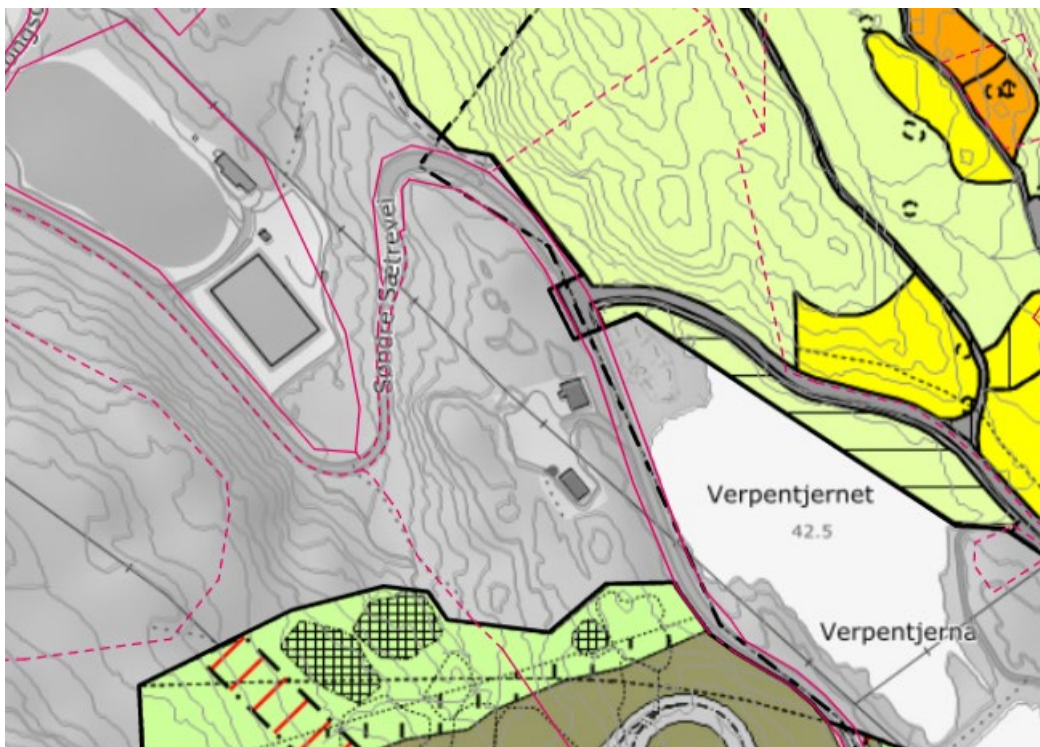
Planforslaget er i tråd med arealdelen fra 2023, men på grunn av terrengtilpasningen er formålet næringsbebyggelse utvidet noe i sørvest og innskrenket noe i nordøst, i forhold til arealdelen. I arealdelen er det avsatt ca 27 000 m² til næringsbebyggelse. I planforslaget er næringsarealet på ca 22 700 m².



Figur 1: Utsnitt fra Asker-kart (web), som viser gjeldende kommuneplan (til venstre) på det tidspunktet planarbeidet startet og ny kommuneplan (til høyre) vedtatt 2023.

1.2.3 Reguleringsmessig status

Størstedelen av arealet er uregulert, men en del av *Detaljregulering for Oslofjordforbindelsen - byggetrinn 2*, planID 06282142 fra 2015 blir berørt i sørlig del. Her er arealet avsatt til LNF-områder og hensynssoner kulturmiljø. Øst for planområdet blir en liten del av planen *Verpen*, planID 06282190 fra 1988, berørt.



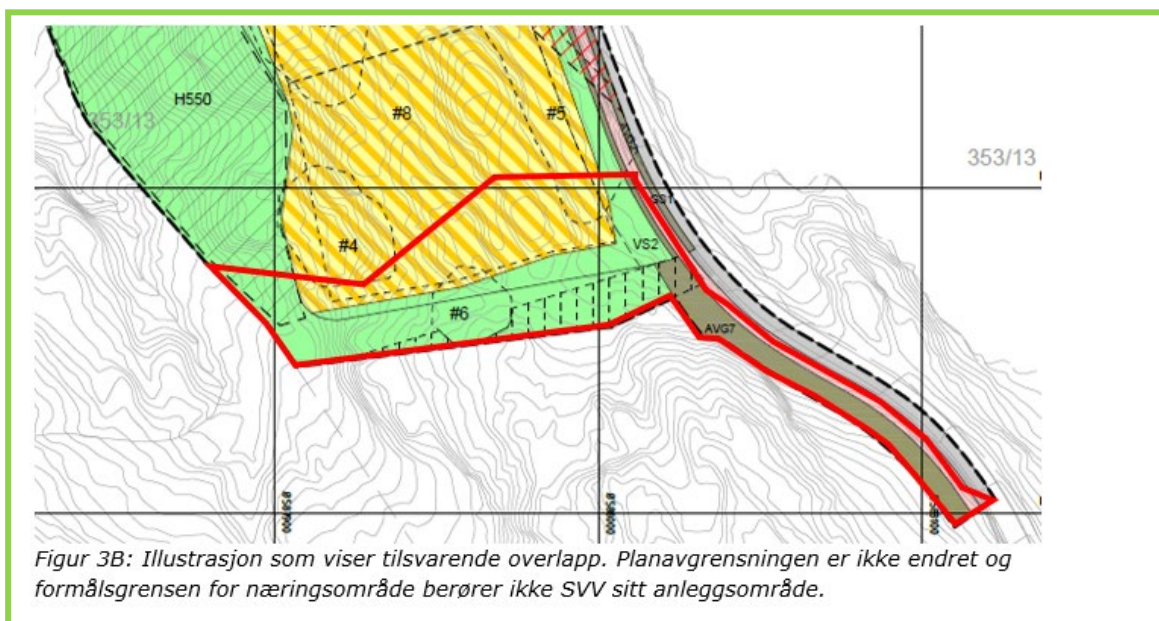
Figur 2: Gjeldende reguleringsplaner i og ved planområdet.

Når det gjelder planen for Oslofjordforbindelsen har det vært dialog med Statens vegvesen (SVV) om planavgrensningen. SVV sier at de aksepterer at planforslaget vårt kan gå noe inn på deres plan, men ikke lengre enn til formålsgrensen mellom annet veiformål (o_AVG1) og skogbruk (SKOG1). Dette forutsetter at planforslaget opprettholder bestemmelsesområdet for midlertidig anleggs og riggområde som evt kommer innenfor vår plan.

I utklippet (figur 3) vises det hvordan planforslaget for Verpen Næringsområde legger seg inntil o_AVG1 i SVV sin plan. Området som er markert med rødt er overlappende med SVV sin plan og blir nå innlemmet i vårt planforslag. For å kople sammen GS-veg traseene i de to planene er det noe overlapp også over annet veiformål (o_AVG1) i SVV sin plan.

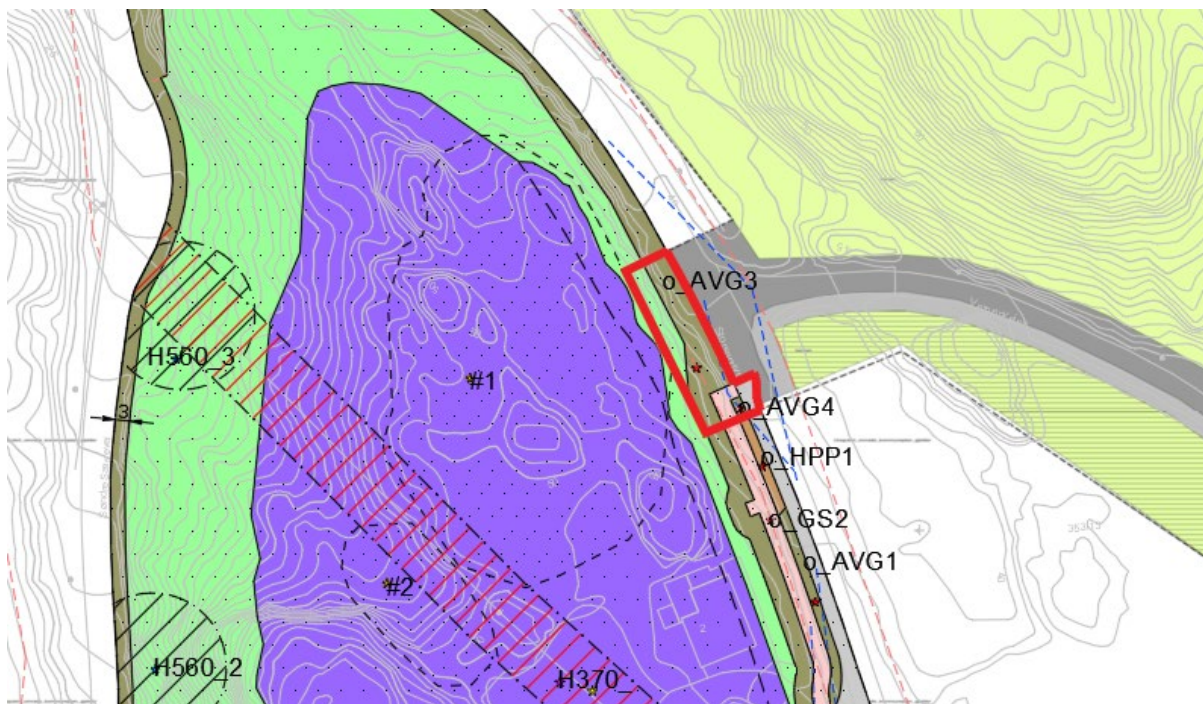


Figur 3: planforslagets overlapp med planID 06282142, markert med rød strek.



Figur 3B: Illustrasjon som viser tilsvarende overlapp. Planavgrensningen er ikke endret og formålsgrensen for næringsområde berører ikke SVV sitt anleggsområde.

Planen *Verpen*, planID 06282190 fra 1988 har regulert noe areal i krysset Storsandveien/Verpenveien. Her berører planforslaget for Verpen Næringsområde en liten del av denne planen, se figur 4.



Figur 4: Planforslagets overlapp med planID 06282190, markert med rød strek.

Ny plan har samme avgrensning og berører naboplanen på samme måte som vist i figur 4.

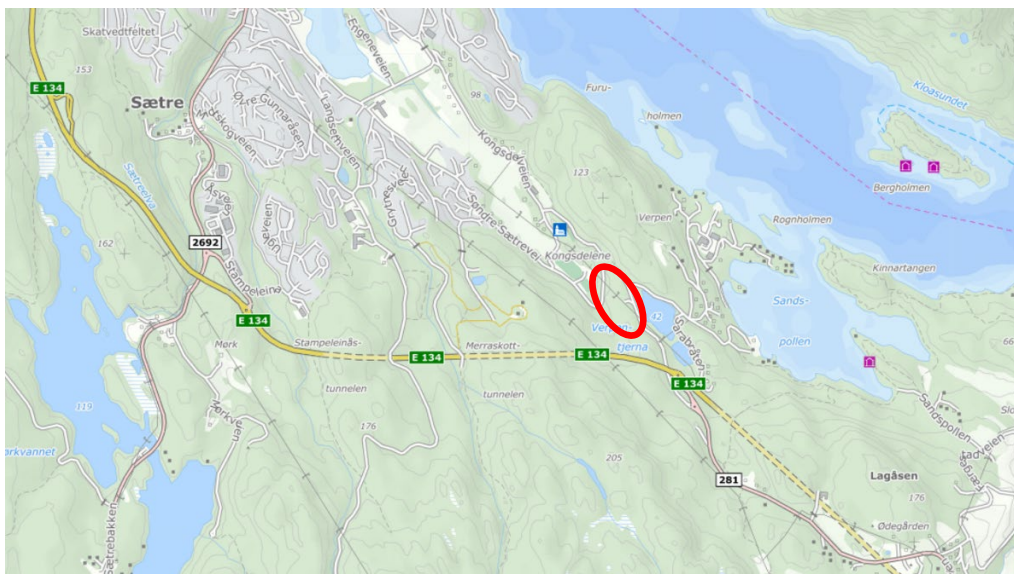
1.3 Beskrivelse av planområdet

1.3.1 Eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
353/13	Verpenveien 32, 3475 Sætre	Harald Wærpen

1.3.2 Planavgrensning

Planområdet ligger sør for Sætre nær en av avkjøringene fra E134 og er på ca 46 000 m². Området er avgrenset av den kommunale veien Søndre Sætrevei, i nord, øst og vest. I sør avsluttes området mot skog, og med E134 like ved.



Figur 5: oversiktskart med planområdets lokalisering markert med rødt



Figur 6: flyfoto av planområdet med omtrentlig avgrensning markert med rødt

1.3.3 Eksisterende bebyggelse

En del av planområdet er planert og gruset opp og det står en industrihall på plassen. Ved avkjøringen i øst, ligger det et bygg som planlegges å beholdes de nærmeste årene, men som eventuelt kan rives i framtida. Bygget disponeres av Telenor, men skal etter hvert overtas av tiltakshaver.

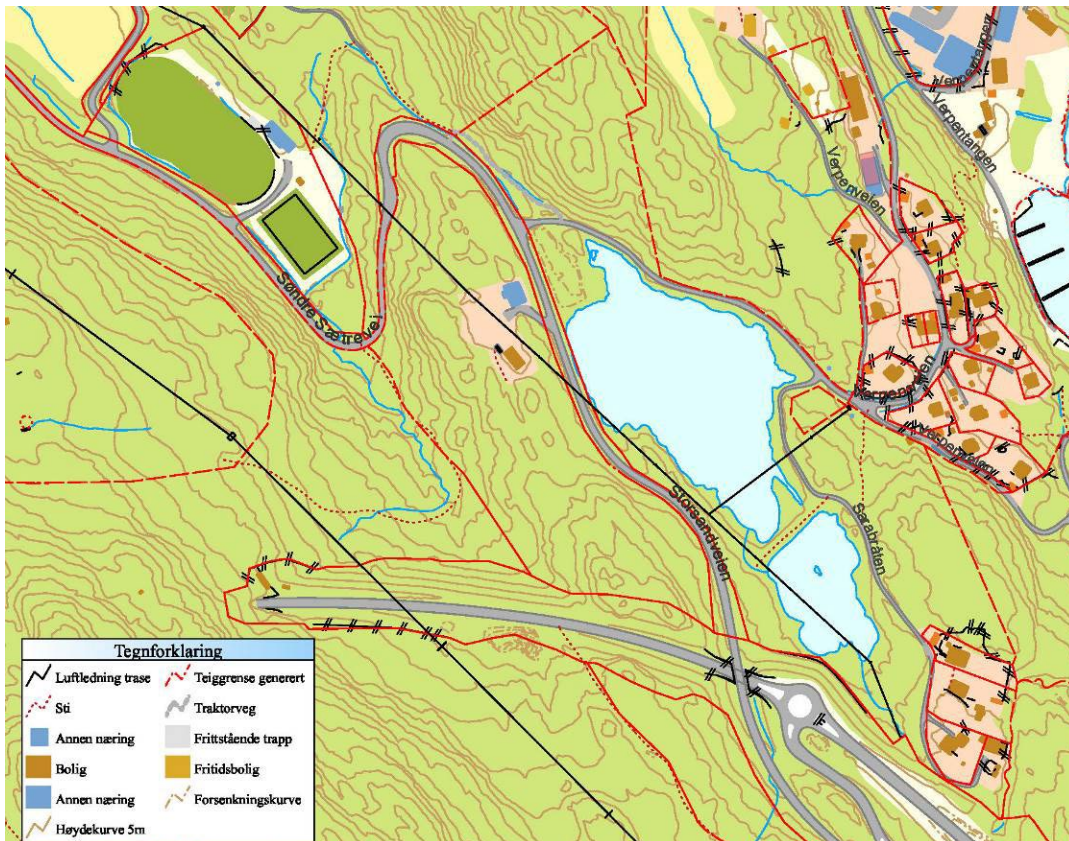


Figur 7: Opparbeidet areal sentralt i planområdet, telenorbygget i bakgrunnen.



Figur 8: Bildet viser lagerbygget som ligger på den opparbeidede delen av planområdet i dag.

Det er ingen bebyggelse i umiddelbar nærhet utenfor planområdet. Ca 400 m øst for planområdet ligger Verpenvegen med en del boligbebyggelse og det er noe spredt boligbebyggelse i litt større avstand i nord og i sør.



Figur 9: Kart hentet fra kommunen sin karttjeneste som viser bebyggelsen i området i nærheten av planområdet.

1.3.4 Kulturminner

Viken fylkeskommune har foretatt en arkeologisk registrering. Registreringsområdet ligger i et kupert landskap med berg og lommer med løsmasser. Området har vært nær strandlinjen ca 5000 år før vår tidsregning.

Det er fra tidligere registrert flere steinalderlokaliteter innenfor planområdet/registreringsområdet. Flere av disse er registrert på slutten av 1980-tallet i forbindelse med utredning av ny hovedflyplass på Hurum, mens andre er registrert i 2013. De fleste lokalitetene sørvest og sør for planområdet er også lokaliteter fra eldre steinalder, med unntak av noen hulveier. Tabell 1 under viser en oversikt over alle lokalitetene som er registrert fra før innenfor planområdet. ID9719, 74949, 39048, 49072, 77318, 172687, 172688 og 172690 er kjent fra før og er kontrollregistrert eller registrert i forbindelse med andre prosjekter. Lokalitet ID172687 ble undersøkt av Kulturhistorisk museum i 2020 og er ikke lenger automatisk fredet.

Det ble i den siste registreringen funnet en lokalitet fra eldre steinalder (ID225529) og et funnsted bestående av et løsfunn av flint (ID286025). Det ble kontrollregistrert en steinalderlokalitet ID9720 og lokalitetsavgrænsingen er utvidet. Tabell 2 viser lokalitetene funnet i den siste registreringen.

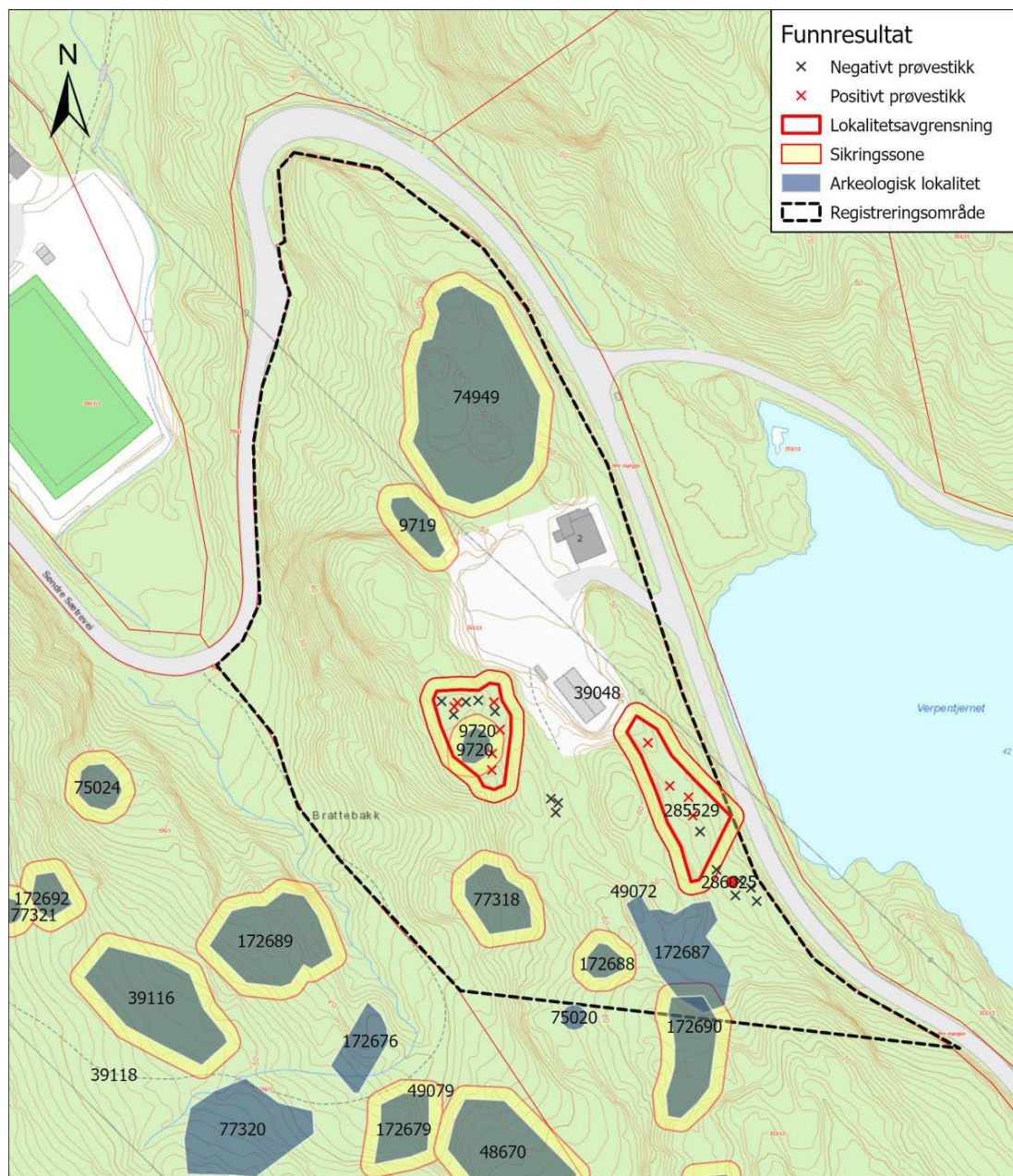
Tabell 1: tidligere registrerte kulturminner

Kulturminner i planområdet				
Askeladden ID	Kulturminnetype	Datering	Vernestatus	Merknad
9719	Bosetting-aktivitetsområde	Eldre steinalder	Automatisk fredet	Kontroll-registrert i 2010
74949	Bosetting-aktivitetsområde	Eldre steinalder	Automatisk fredet	Kontroll-registrert i 2010
9720	Bosetting-aktivitetsområde	Eldre steinalder	Automatisk fredet	
39048	Funnsted- løsfunn	Eldre steinalder	Ikke fredet, tapt	Sannsynligvis fjernet
49072	Funnsted- løsfunn	Eldre steinalder	Ikke fredet	
77318	Bosetting-aktivitetsområde	Eldre steinalder	Automatisk fredet	Kontroll-registrert i 2013
172687	Bosetting-aktivitetsområde	Eldre steinalder	Fjernet (aut. Fredet)	Undersøkt av KHM i 2020
172688	Bosetting-aktivitetsområde	Eldre steinalder	Automatisk fredet	Registrert i 2013
172690	Bosetting-aktivitetsområde	Eldre steinalder	Automatisk fredet	Registrert i 2013

I neste tabell er funnene fra den siste undersøkelsen. Merk at ID nr 9720 er med i begge tabellene, da lokaliteten ble utvidet ved siste undersøkelse.

Tabell 2: nye registreringer av kulturminner

Lokaliteter funnet på registreringen						
ID-nr. ¹	Kulturminnetype	Vernestatus	Beskrivelse	Datering	Gnr./navn	Merknad
285529	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Boplass	Eldre steinalder	353/13	
286025	Funnsted	Ikke fredet	Løsfunn av flint	Eldre steinalder	353/13	
9720	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Boplass	Eldre steinalder	353/13	Kontrollregistrert lokalitet. Lokalitet utvidet.



Figur 10: Kartet er hentet fra rapporten til fylkeskommunen og viser en oversikt over alle lokalitetene registrert innenfor planområdet.

1.3.5 Kulturlandskap

Det mest framtrepende kulturlandskapselementet i nærområdet er Verpen-tjernene. Dette er oppdemte tjern som har fungert som isdammer tidligere. Ellers er det en del stier og eldre ferdselsårer (Jacobinerruta) i nærheten av planområdet. Innenfor planområdet er det ikke kulturlandskap som er holdt i hevd og det er ikke tydelige spor etter naturbruk eller beiting i området.

1.3.6 Naturmangfold

Asplan Viak har utarbeidet en rapport med kartlegging av naturverdier innenfor planområdet. Metodikken for fastsettelse av verdi, påvirkning og konsekvens, følger Miljødirektoratet sin veileder M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø.

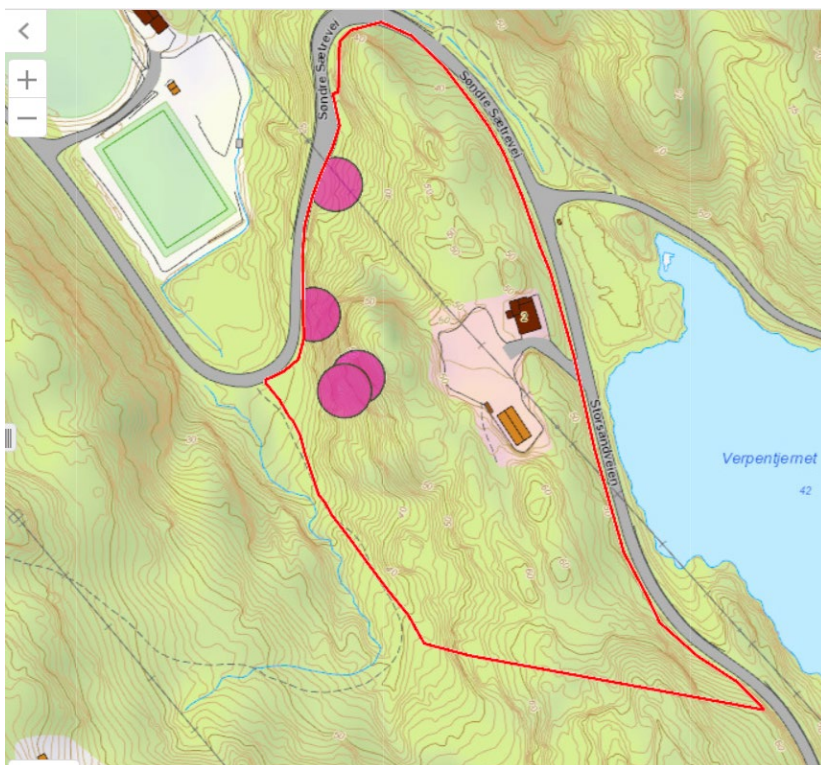


Figur 11: Bildet er hentet fra rapporten og viser røsslyngdominert furuskog som det er mye av i området.

Før feltkartlegging fantes det ingen naturtypelokaliteter dokumentert i fra planområdet. Som et resultat av feltarbeidet i forbindelse med arbeidet med reguleringsplanen, ble det funnet fire naturtypelokaliteter. Dette var alle store eller hule eiker.

Tre av de fire lokalitetene har høy lokalitetskvalitet mens en har moderat kvalitet. Alle trær har svært stor verdi etter veileder M-194. Alle lokaliteter kvalifiserer også å være utvalgte naturtyper etter Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven

Utover naturtypelokaliteten er det ikke kjent andre spesielle naturverdier innenfor planområdet.



Figur 12: Bildet viser avgrensning av de fire naturtypelokalitetene som ble registrert ved naturtypekartlegginga.

1.3.7 Flom

Selve planområdet er ikke flomutsatt.

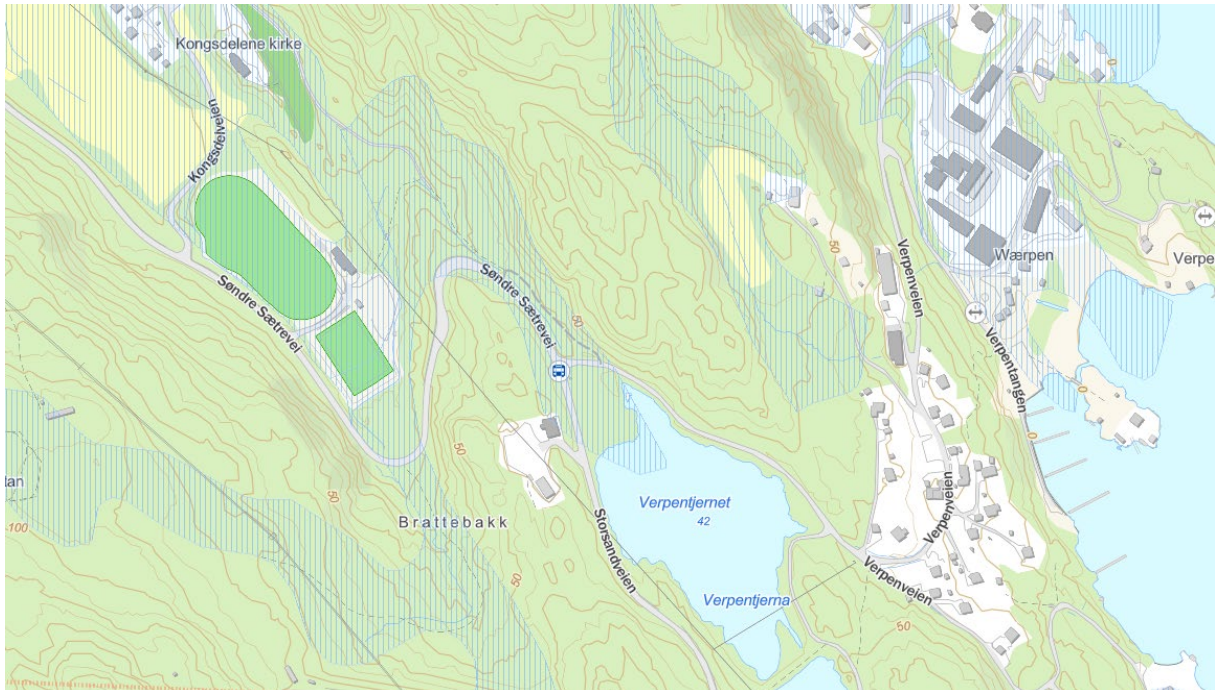
Arealene i vegen og nærmest Verpentjernet er i naturbasen merket som aktsomhetssone i forhold til flom. Disse arealene ligger lavere i terrenget enn den delen av planområdet som skal settes av til tiltaket.



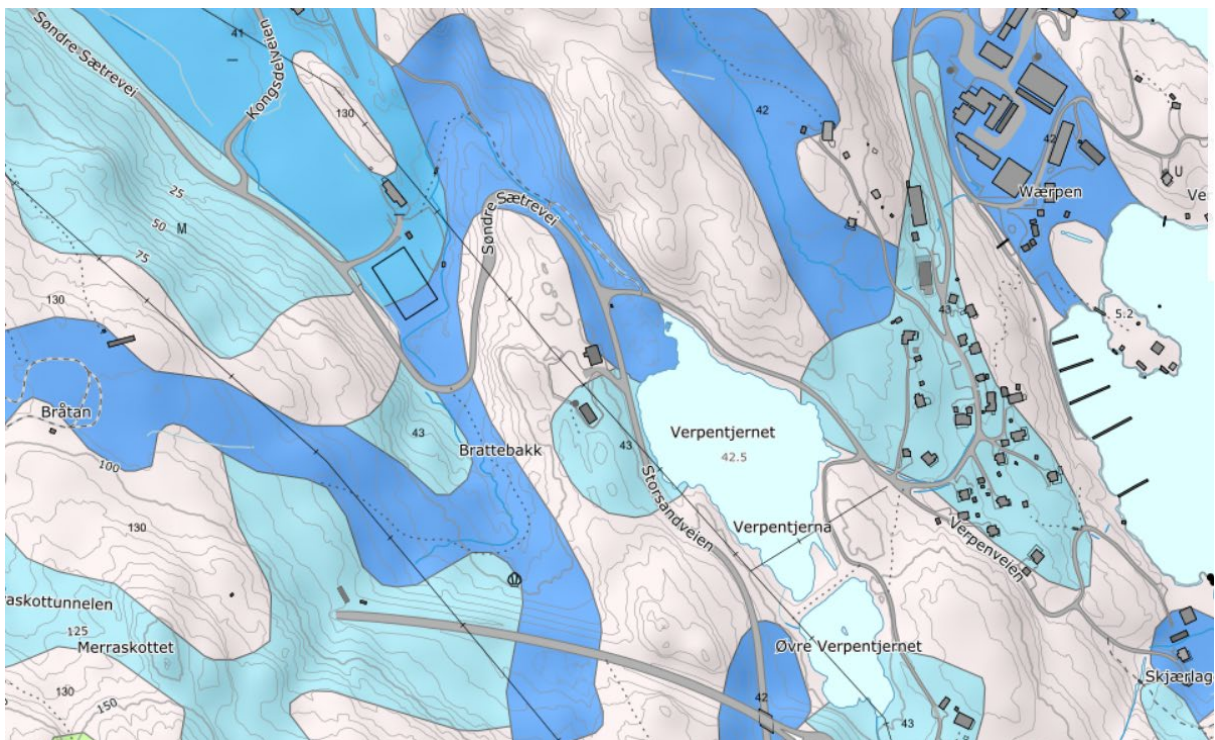
Figur 13: Utsnitt fra naturbase.no som viser aktsomhetsflater for flom i grønt.

1.3.8 Skred

I NVE sitt temakart for kvikkleire er deler av planområdet markert med *aktsomhetssone mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire*. I NGU sitt løsmassekart er tilsvarende areal vist med *mulighet for marin strandavsetning*.



Figur 14: NVE sitt temakart for kvikkleire. Aktsomhetssone mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire er markert med blå skraver



Figur 15: NGU sitt løsmassekart viser mulighet for marin strandavsetning med mørk blå, og mulighet for tynt leirdekke med hav-, strand-, og fjordavsetninger med lys blå farge.

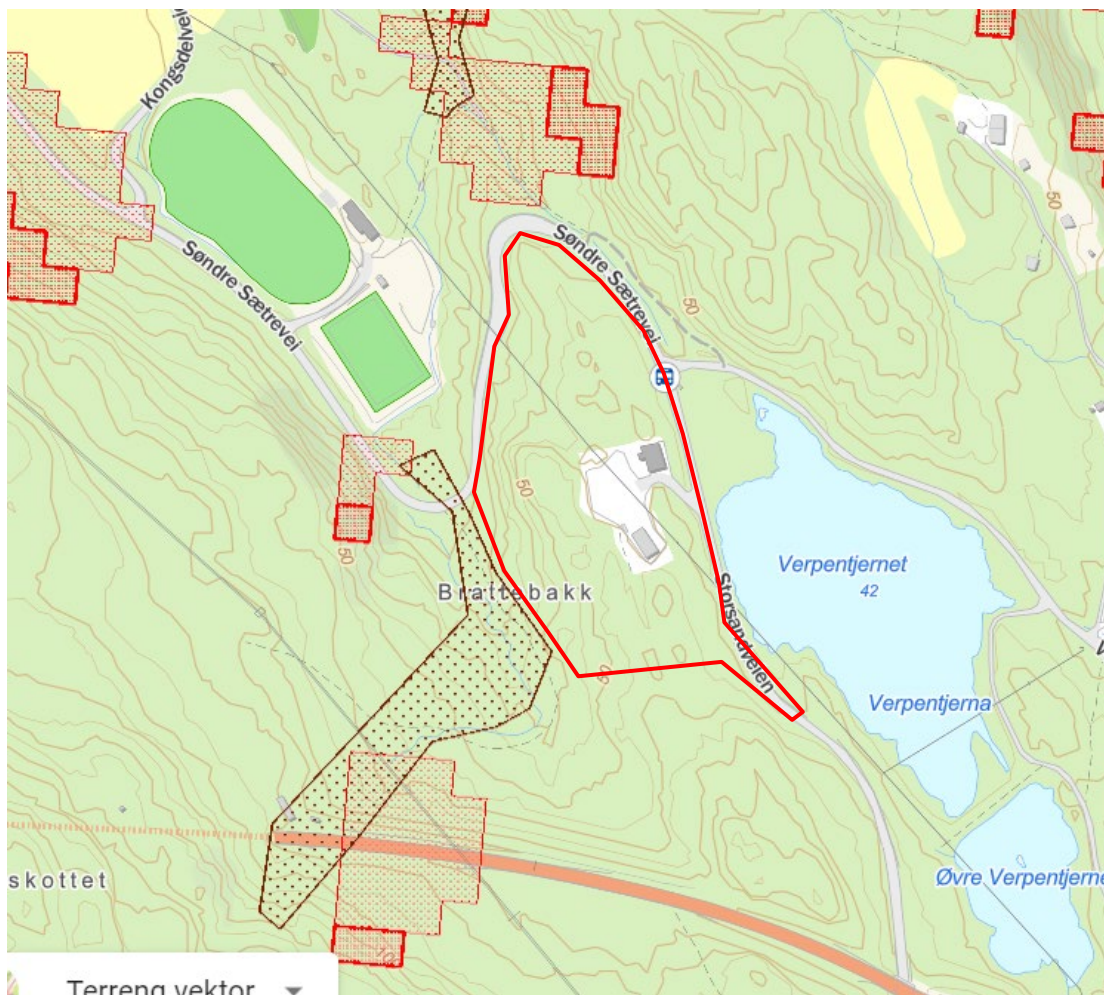
Det ble gjennomført befaring i terrenget 06. oktober 2021 av landskapsarkitekt

Stina Lindland Østevik og landskapsarkitekt Aslaug Norendal. Hensikten var å få et helhetlig bilde av planområdet blant annet med tanke på terreng, synlighet, vegetasjon, jordsmonn og naturfarer. Området ble observert og fotografert. Strekningen langs Søndre Sætrevei som grenser mot planområdet ble fotografert med flere fotopunkt langs veien.

Observasjonene viser at det ikke er sammenhengende forekomster av løsmasser innenfor planområdet i de områdene der NVE viser *aktsomhetssone mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire*.

Det er ingen tegn til at det skal kunne være marin leire av vesentlig utbredelse eller mektighet innenfor planområdet. Avgrensningene i kartdatabasene er omtrentlige og befaring i terrenget viser at det er svært tynt lag med løsmasser i det aktuelle området, stedvis bart fjell. Se også vedlegg 1 til ROS-analysen.

I NVE sitt aktsomhetskart for skred i bratt terreng er det markert aktsomhetsområde for jord- og flomskred, samt løsne- og utløpsområder for steinsprang, i nærheten av planområdet. Disse sonene berører ikke planområdet.



Figur 16: NVE sitt aktsomhetskart for skred i bratt terreng. Aktsomhetssone for jord- og flomskred markert med brun, prikkete raster.

1.3.9 Friluftsliv

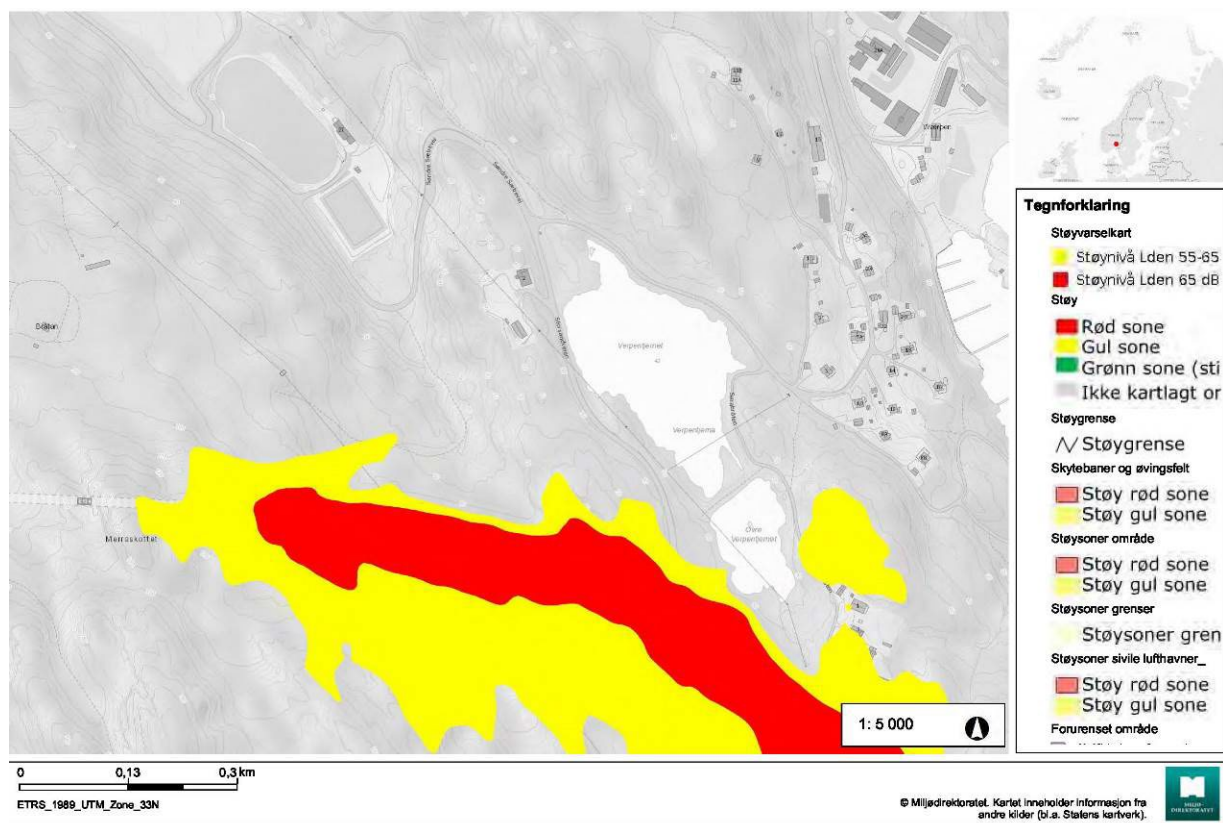
Innenfor planområdet er det ikke registrerte friluftslivsaktiviteter eller ferdselsårer. Selve planområdet ligger på en høyde i terreng, omkranset av kommunal veg. Både nordvest og sør for planområdet er det registrert svært viktige friluftslivsområder. I tillegg går det en ferdselsåre, Jacobinerruta, forbi

1.3.10 Naturforhold og topografi

1.3.11 Trafikkforhold

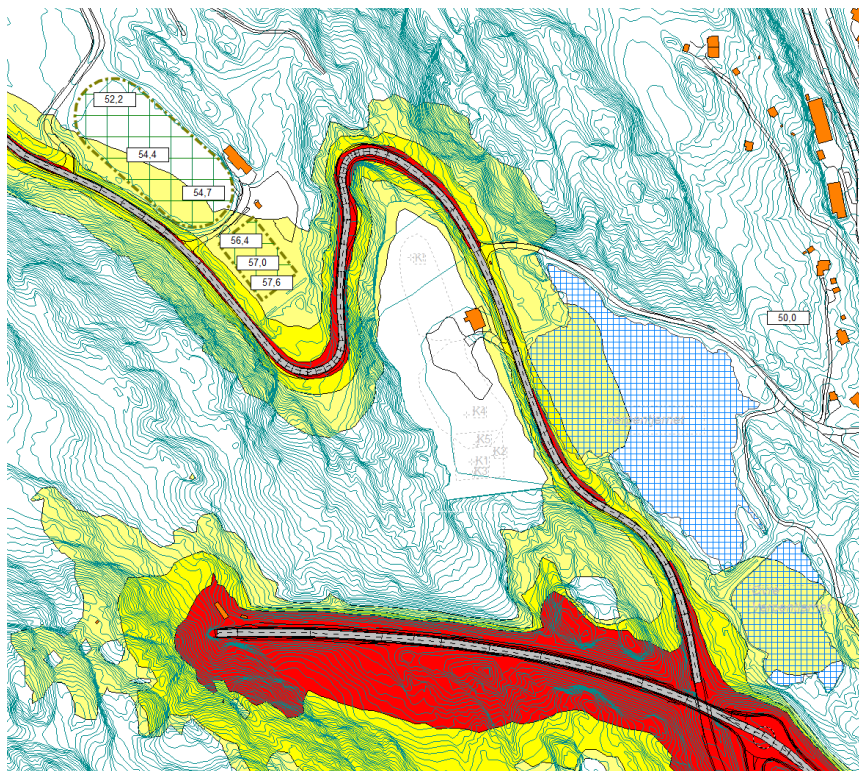
1.3.12 Miljøforhold (støy, forurensning, klima m.m.)

Planområdet er ikke spesielt støyuutsatt i dag, men deler av nærområdene er allerede sterkt påvirket av støy fra E134 som ligger i sør og til dels fra Søndre Sætrevei.



Figur 18: Kartet viser utsnitt fra naturbase.no med støy fra eksisterende veg.

Vi har ikke støymålinger eller beregninger fra Søndre Sætrevei i dag, men i støyutredningen til denne reguleringsplanen er det vist et støykart som viser beregnet vegtrafikkstøy med framskrevet trafikk i 2032.



Figur 19: Kart fra støyutredningen som viser framskrevet støy fra E134 og fra Søndre Sætrevei i 2032.

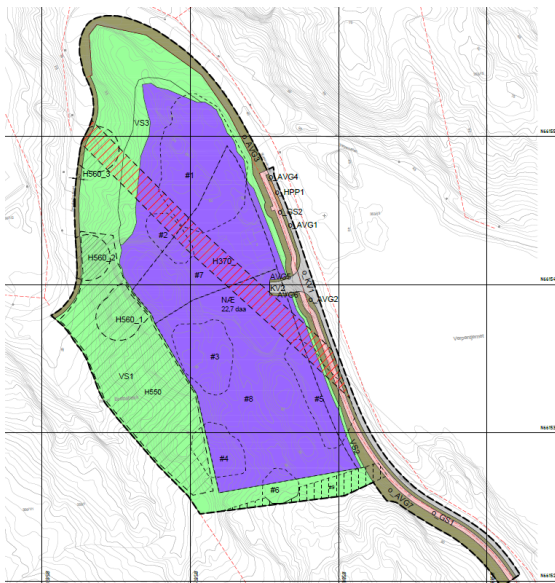
1.4 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget skal bidra til at det kan opparbeides et næringsareal som skal benyttes som base for tiltakshavers entreprenørvirksomhet. Det er behov for store fleksible arealer og planforslaget legger derfor til rette for at store deler av planområdet planeres ut til en stor flate. Av bebyggelse er det behov for to industri- og lagerhaller på til sammen opp til 3500 m² grunnflate. Området skal videre ha romlige arealer for manøvrering, parkering av større kjøretøy og anleggsmaskiner samt lagring.

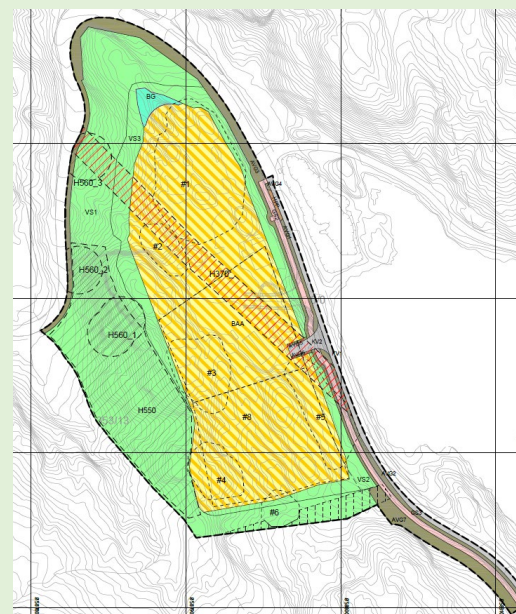
Området foreslås regulert til *næringsbebyggelse*. Det er avsatt areal til *vegetasjonsskjerm* i en sone rundt næringsområdet. Dette for å ta vare på naturen i området og for å bidra til visuell skjerming av næringsområdet.

Etter 1. gangs behandling blir plankartet endret noe. De viktigste endringene er:

- Formål endres fra næringsbebyggelse til kombinert næringsareal og kollektivknutepunkt
- Som følge av at formålsendringen og dermed endret bruk, er også kravet til form og størrelse på tomten endret. Arealet bli noe mindre og det avsettes større arealer til grønnstruktur og vegetasjonsskjerm.
- Grønnstruktur VS1, VS2 og VS3 utvides.
- Avkjørsel fra Storsandveien flyttes mot syd
- Kotehøyde senkes ca 1 meter, for å tilpasse området bedre til omkringliggende terreng og gi en bedre adkomst.



Figur 20: Nedfotografert utsnitt av plankart



Figur 20B: Nedfotografert utsnitt av nytt plankart

1.4.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m.

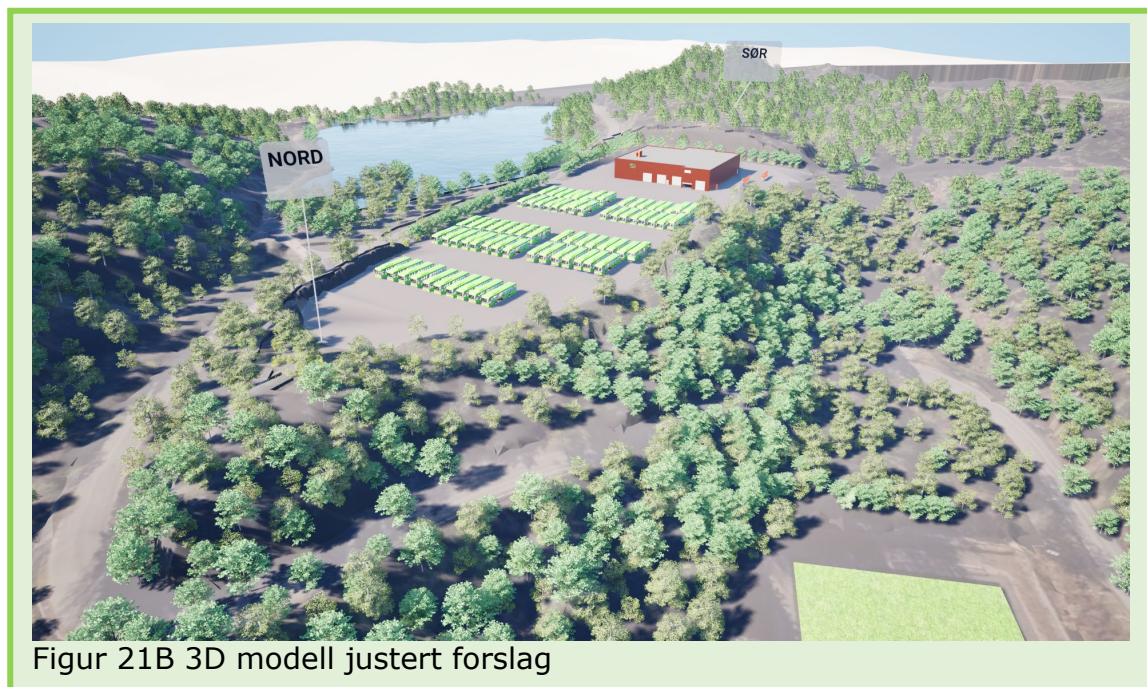
Terrenget

For å skape en flate som kan bli et praktisk arbeidsareal må det både sprenges og fylles internt på tomte. Det foreslås å legge den planerte flaten med helning

mot nord med kotehøyde i sør på ca +45,0 moh og kotehøyde i nord på ca +42,0 moh. Dette medfører en del sprengning i sør samt fylling/ mur i nord og vest. Mot øst blir terrenget senket noe slik at det står igjen en sone med naturlig terreng (fjell) mellom næringsområdet og veien. Illustrasjonen nedenfor viser nytt terreng og bebyggelse uten eksisterende vegetasjon.



Figur 211: 3D modell som viser tiltaket med revegetert skråning og voll. Eksisterende vegetasjon er ikke vist i denne 3d-modellen.



Figur 21B 3D modell justert forslag

Bebyggelsen

Virksomheten ønsker i første omgang å bygge to industrihaller for fleksibel bruk, både som lager, kontor, verksted, med mer. Hallene kan være mellom 6 og 8 meter høye. Industrihallene skal plasseres slik at de ikke synes fra idrettsplassen/ Kongsdelene og slik at de blir lite framtrædende fra andre

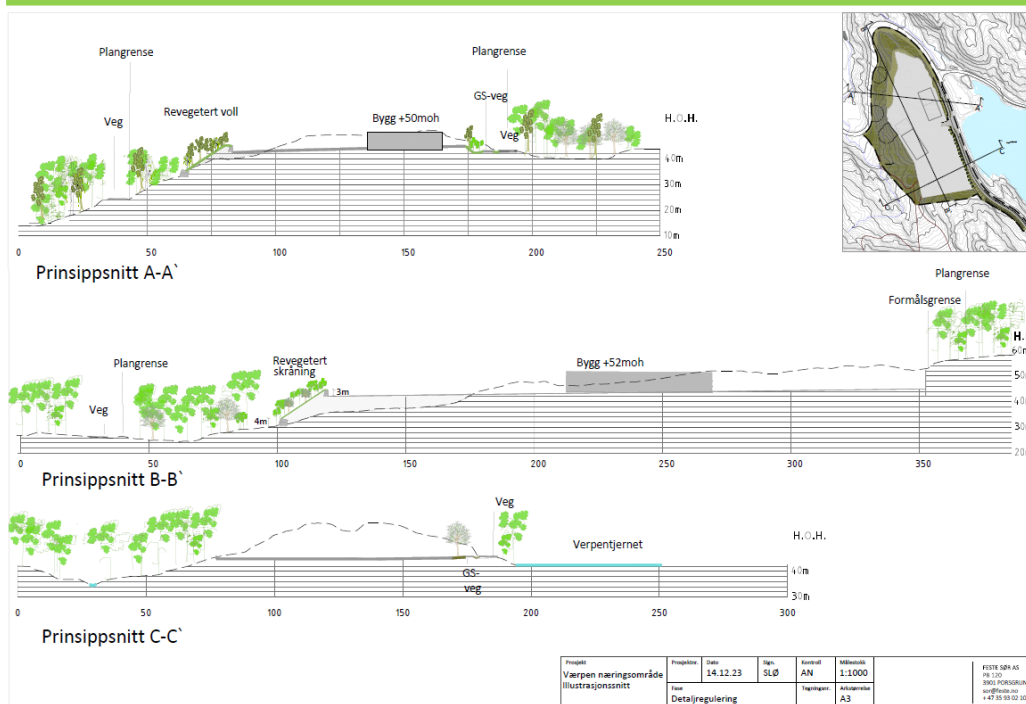
synsvinkler.

Inne på planområdet og i planområdets umiddelbare nærhet vil landskapsbildet bli forandret. Flere småkoller og terreng i planområdet vil tas bort og erstattes av en stor driftsflate. Det vil komme en fjellskjæring mot sør som på det høyeste blir på ca 13m og det vil bli etablert en fylling avgrenset av en natursteinsmur i nord. Fjellskjæringen vil bli det største inngrepet lokalt, men beliggenheten gjør at denne ikke vil bli veldig synlig på avstand. Bygningene som blir relativt store, vil skjerme innsyn mot fjellskjæringen sett fra nord og vest, og dempe inntrykket av denne. Fyllingene skal støttes opp med støttemurer i naturstein og skråning er med stedegen vegetasjon.

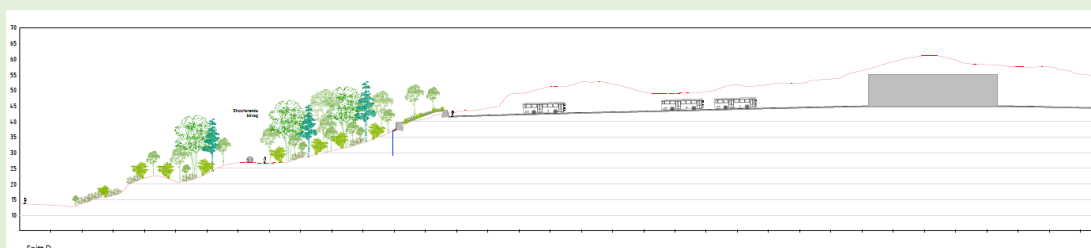
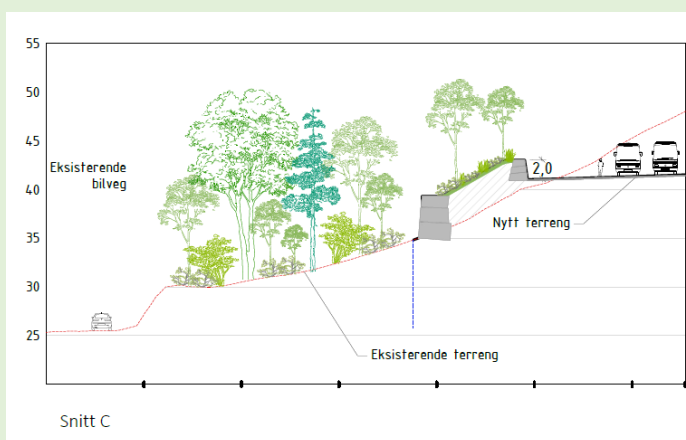
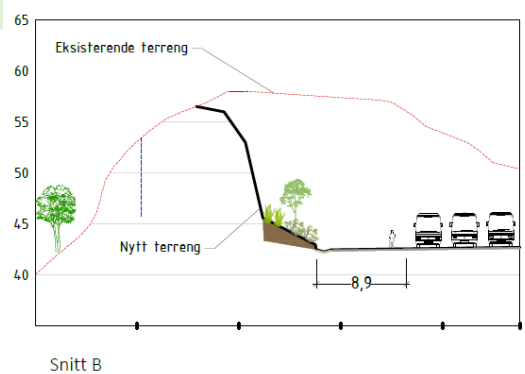
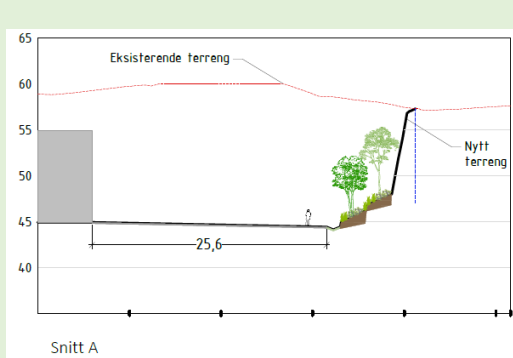
Som følge av formålsendringen etter 1. gangs behandling vil bruken av området endres.

Terrenget senkes ca 1 meter for å oppnå en bedre adkomstsituasjon. Kotehøyde i syd blir ca +44,5 og i nord ca +41,5. Dette innebærer at områdets virksomhet blir mindre synlig fra omkringliggende områder og kan tilpasses bedre i eksisterende terreng. Formen på planområdet endres for å tilpasses bedre intern logistikk for busser. Dette innebærer at formålsgrensen kan rettes opp og mer eksisterende terreng beholdes. Det blir bedre plass til grønnstruktur langs grensene som også bidrar til at skjæringene blir mindre synlige. Det skal innarbeides en grønn sone med revegetert areal rundt hele næringsområdet.

Bussanlegget vil ha behov for kun ett bygg med høyde 10 meter og vil inneholde verksted, vaskehall og administrasjon for ansatte. Bygget skal av logistikkhensyn plasseres på områdets søndre del. Øvrige deler av tomten mot nord vil kun benyttes som parkering og ladestasjon for busser. Som følge av dette endres også byggegrenser til å omfatte et noe mindre område. Byggehøyde på 6 meter trekkes mer mot syd, slik at høyere bygg får bedre skjerming av områdets fjellskjæring. Øvrig synlighet reduseres gjennom en bredere grønn sone mot Verpentjernet.

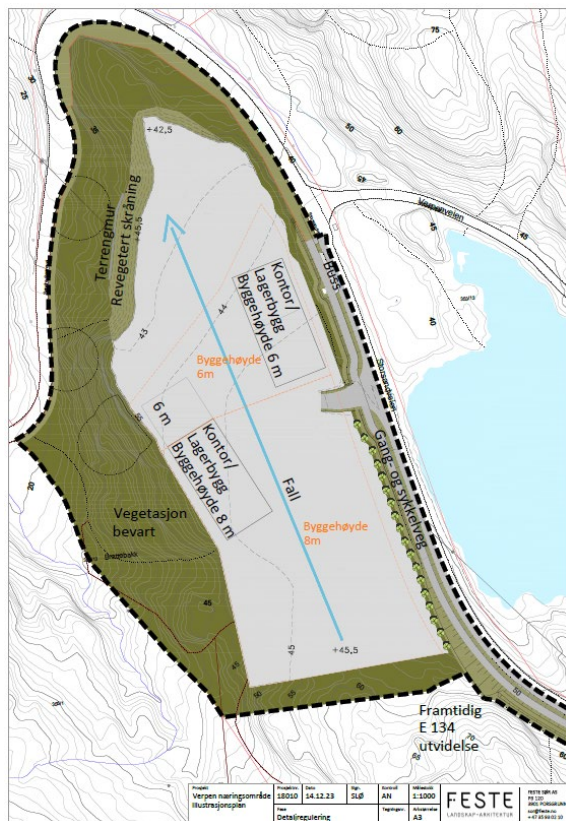


Figur 22: snitt som viser terrengendringer.



Figur 22B: snitt som viser ny situasjon.

1.4.1.1 Illustrasjonsplan



Figur 23: nedfotografert illustrasjonsplan.



Figur 23B: Ny illustrasjonsplan

1.4.2 Arealbruk

§ 12-5. Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		Endret planforslag
Næringsbebyggelse (NÆ) (BAA)	22,7 daa	20,9
§ 12-5. Nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg (KV)	1,0 daa	1,2
Gang- og sykkelveg (GS)	1,2	1,1
Annen veigrunn grøntareal (AVG)	4,2 daa	3,7
Holdeplass (HPP)	0,1 daa	0,1
§ 12-5. Nr. 3 Grønnstruktur		
Vegetasjonsskjerm (GV) SV	17,1 daa	19,0
Blågrønn struktur		0,3
Totalt alle kategorier	46,3 daa	
Bestemmelsesområder: område #1, -#8		
Hensynssone bevaring naturmiljø (H 560, 1-3)		
Hensynssone bevaring landskap (H550)		
Sikringssone friskt (H 140, 1-2)		
Faresone høyspenningsanlegg		

1.4.3 Atkomst og trafikkløsninger

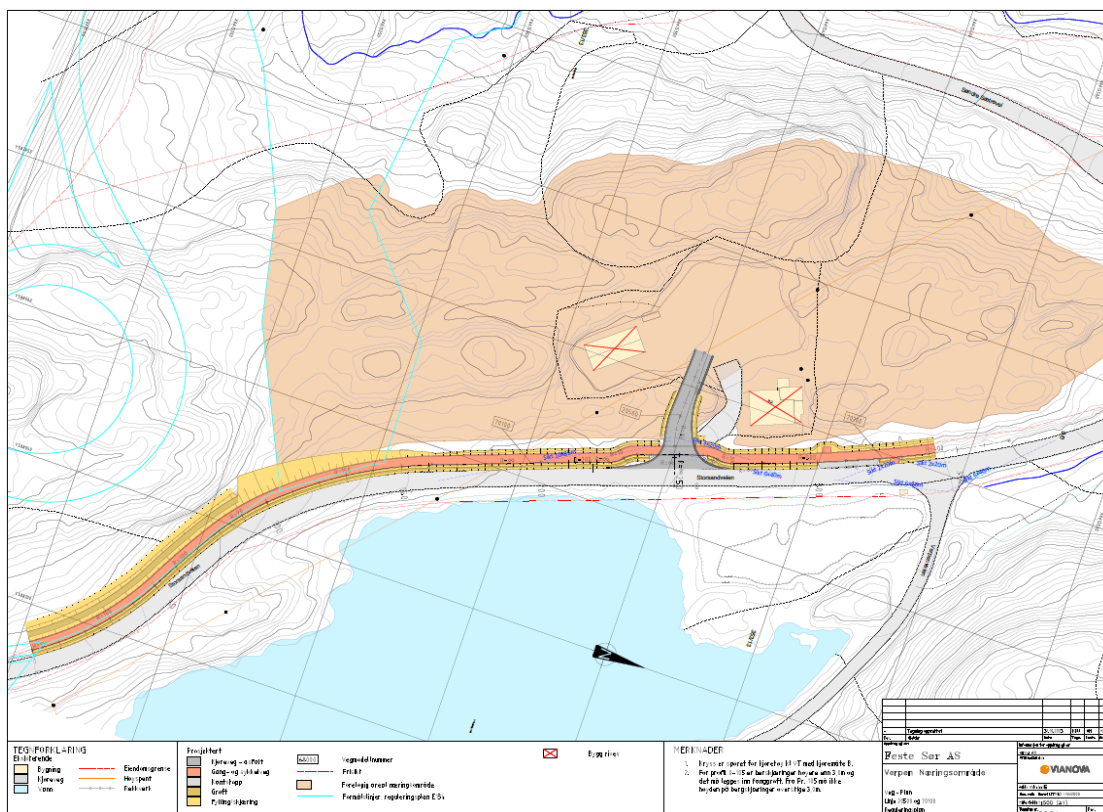
Planområdet vil få adkomst fra Storsandveien. Eksisterende avkjørsel skal bygges om og dimensjoneres for kl. VT. Maks stigning er på 10% og vegbredden er satt til 6 m pluss skulder.

Det er regulert inn areal for framtidig GS-veg som kan realiseres dersom det i framtiden blir bygget GS-veg på tilstøtende areal i sør. GS-vegen kan føres fram til bussholdeplassen ved nedkjøring til Storsand. Herifra kan GS-veg etableres langs eksisterende tursti/ traktorvei ned til idrettsplassen og kirken og herifra videre mot Sætre.

I reguleringsplanen i sør er Storsandveien lagt inn med økt bredde og delvis endret trase. Dette gjør at overgangen mellom planene ikke er helt sammenhengende, se pkt. 1.2.3. I planforslaget er det tatt utgangspunkt i at GS-veien følger Storsandveien der den går i dag. Da GS-veien i SVV sin plan ikke er detaljprosjektert foreløpig, vil det ikke være noe problem å kople sammen disse i framtida, dersom det skulle bli aktuelt.

Nødvendige siktsoner er ivaretatt og lagt inn som juridiske linjer i planen.

Som følge av formålsendring og bruksendring, blir adkomst flyttet mot syd for å bedre intern logistikk på området. Forøvrig dimensjoneres avkjørsel som tidligere, men med en regulert stigning på maks 6%. Den nye adkomsten vil ikke ha noen trafikale konsekvenser ved inn/utkjøring på Storsandveien. GS-veg blir hensyntatt i endret plan.



Figur 24: nedfotografert vegtegning (vedlegg15, C001) av ny GS-veg og ny avkjørsel til planområdet.

1.4.4 Bebyggelse

Planforslaget åpner for en utnyttelsesgrad på 45%. Bebyggelsen kan ha en maksimal totalhøyde på 10m.

Det er stilt krav om at bebyggelsen skal ha en mørk farge og en overflate på vegger og tak som harmonerer med stedlig fargepalett, slik at konstruksjonene blir minst mulig dominerende i landskapet sett på avstand. Det skal avsettes tilstrekkelig med parkering samt ladestasjoner for bil og sykkel innenfor formålet Næringsbebyggelse.

1.4.5 Vann- og avløpsløsninger

Ifølge oversendt VA-kart fra kommunen finnes det ikke spillvannsledninger i området i dag. Det er derfor foreslått et mini avløpsrenseanlegg på tomten. Det er lagt opp til forbruksvann til kontorbygget. Det er foreløpig ikke foreslått sprinklervann, med dersom det er ønskelig kan det ordnes. Etter krav fra kommunen må det også etableres hydrant på tomt. Se avstandskrav i utklippet under. Foreløpig er det kun satt av et stikk til hydrant fra kum VK5. Plassering av hydrant må avklares når byggene er avklart.

Ved bygging av bussanlegg, vil det stilles krav til sprinkler/vanntåkeanlegg. Hydranter vil etableres med 50 meter radius, endelig plassering må detaljeres ved byggesak. Det skal etableres vaskehall/maskin for buss. Her kreves det Svanemerket vannrense- og resirkuleringsanlegg. Dette vil sikre et forurensningsfritt anlegg.

1.4.6 Grønnstruktur

Det er lagt inn tre områder med formål vegetasjonsskjerm. VS1 er et belte med eksisterende vegetasjon som skal bevares og eventuelt suppleres viss nødvendig. Innenfor formålet er det ikke tillat med hogst eller terrenginngrep som skader vegetasjonen. Det åpnes for tynning og uttak av enkelttrær av sikkerhetshensyn eller for å skjytte vegetasjonsskjermen. VS2 er et belte mellom vei og næringsområde som skal tilplantes med en trerekke som skal gi en visuell skjerm mellom næringsområdet og omgivelsene. VS3 er en ny skråning som etableres som følge av planeringen av tomte. Øverst legges voll som bidrar til å redusere synligheten på avstand. Skråningen og vollen skal revegeteres med blandingsskog med lokale treslag. Dette vil bidra til visuell skjerming av tiltaket sett fra nord og vest.

I kommuneplanens arealdel vedtatt i 2023 ligger det inne en bestemmelse som følger:

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Vi har tatt utgangspunkt i at denne prosenten skal regnes ut ifra det arealet som er avsatt i arealdelen. Det aktuelle næringsarealet er i arealdelen 27 335 m². ca 2800 m² av dette er i vårt planforslag satt av til grøntareal, dette tilsvarer ca 10%. Begrunnelsen for at det er satt av under 30% er som følger:

- Det er god arealøkonomi å konsentrere næringsarealer. Dersom næringstomter som dette skal stykkes opp av vegetasjonsarealer, vil arealbehovet til næring måtte dekkes et annet sted. Vi vil tro at noe av hensikten med bestemmelsen er å sikre grønnstruktur både for opplevelsesverdi, overvannshåndtering og naturmangfold. I vårt tilfelle er arealet omgitt av skog på de fleste kanter og det beste for naturen er å ikke spre næringarealer utover, men utnytte arealet godt når det først er tatt i bruk og ikke er uberørt lenger.
- Da planarbeidet startet var det den gamle arealdelen som gjaldt. Her var næringsarealet større (ca 33 000 m²), se figur 1. I vårt planinitiativ som ble videreført i planprosessen, satte vi av en del (ca 6 000 m²) av dette næringsarealet til grøntareal for å kunne ha en god vegetasjonsskjerm i nordvest. Arealet til næring ble tilsvarende redusert. Da ny arealplan ble vedtatt, var det vårt allerede reduserte næringsområde som ble tatt inn i arealdelen. Derfor mener vi det er lite hensiktsmessig å redusere næringsarealet ytterligere.

Som følge av formålsendring og bruksendring vil endret plangrense medføre at VS1 blir endret og dermed bevarer en større del av kollen mot vest. H560_1 blir også utvidet. Dette ivaretar eksisterende terreng og natur på en bedre måte.

VS3 vil bli utvidet mot nord og øst, og sikrer dermed en naturlig skjerming av området og en reduksjon av synlige skjæringer.

VS2 utvides betydelig for å sikre redusert visibilitet fra Verpentjernet. Her legges det også til en voll som løfter vegetasjonen i høyden mellom Storsandveien og næringsområdet, og bidrar til en skjerming mot andre områder.

Det skal også etableres minimum 80 % grønne tak på all bygningsmasse.

Samlet vil regulert grønnstruktur i planen utgjøre minimum 3800 kvm.

Dette tilsvarer at andelen grøntareal vil være 14 %. Det vil også tilstrebes mest mulig grønnstruktur inne på næringsområdet. Dette detaljprosjektertes ved byggesøknad.

1.4.7 Vernehensyn

Det er avsatt tre hensynssoner for bevaring naturmiljø. Dette er for å ivareta gamle trær som har stor naturverdi. Her er det ikke lov med noen inngrep i naturen. Trær kan eventuelt felles dersom de står i fare for å falle over vei, men felle trær skal bli liggende i naturen, fortrinnsvis i hensynssonen.

I planforslaget er det forutsatt at de fredede kulturminnene i planområdet frigis av kulturminnemyndighetene. Planforslaget er ikke mulig å realisere samtidig som kulturminnene blir ivaretatt på stedet.

1.4.8 Estetikk og terrengtilpasning

Tiltaket krever relativt store terrenginngrep, men det er gjort noen grep i bestemmelser og plankart for å få til best mulig terrengtilpasning og minst mulig fjernvirkning:

- Den planerte flaten skal ligge på kote 42-45 som er relativt lavt i terrenget slik at konstruksjoner og fyllinger blir minst mulig synlige
- Det skal plantes en trerekke mot Storsandveien og Verpentjernet som vil tone ned innsyn fra Storsandveien til næringsområdet.
- Vegetasjonsskjermer skal bevares og eventuelt gjenopprettes.
- Det er satt krav om at bygninger skal ha kledning og takflater som er minst mulig dominerende i landskapet med farger og materialbruk som harmonerer med lokal fargepalett.
- Det skal etableres natursteinsmurer for å unngå store fyllingsskråninger og for å skade minst mulig vegetasjon.
- Det er lagt inn hensynssone landskap for å sikre viktige terrengformer og vegetasjon.
- Det er stilt krav om bevaring av vegetasjon og revegetering.

Følgende endringer er gjort som følge av formåls- og bruksendring:

- Den planerte flaten vil nå ligge mellom kote 41-44,9. Dette reduserer synlighet av bebyggelse og aktivitet, samt at det gir en bedre tilpasning til eksisterende terreng.
- Vegetasjonsskjerm mot Storsandveien og Verpentjernet utvides og løftes i høyden med natursteinsmur for å redusere innsyn til området.
- Vegetasjonsskjerm mot vest og nord utvides for å redusere synlige skjæringer og redusere innsyn til området.
- Hensynssone landskap og hule eiker endres/utvides.
- Det skal etableres minimum 80 % grønne tak på bygningsmassen.
- Byggegrenser flyttes/reduseres for å redusere synlighet.
- Ved revegetering av grønnstruktur skal det benyttes eksisterende jordmasser fra tomten, som skal legges til side ved opparbeidelse.

1.4.9 Universell utforming / tilgjengelighet for alle

Det er ikke lagt inn særlige tiltak for tilgjengelighet og universell utforming i plankart eller bestemmelser. Det forutsettes at relevant lovverk følges opp.

1.4.10 Planfaglig begrunnelse

Arealet på Verpen ligger allerede inne som næringsformål i kommuneplanens arealdel og planforslaget er en naturlig oppfølging av dette. Beliggenheten for næringsområdet er god. Avstanden til hovedferdselsåren E134 er på ca 400 m. Herifra er det god tilgjengelighet til virksomhetens markeder. I forhold til dagens beliggenhet på Tofte vil en spare samfunnet for mye CO₂- utslipp i forbindelse med transport og det vil samtidig være lønnsomt for bedriften og deres kunder.

Hegna Transport A/S er i hovedsak et entreprenørfirma som i tillegg driver med bl.a. containerkjøring, snøbrøyting, maskinflytting og transport av masser. I tillegg til Hurum, er store deler av Buskerud, Vestfold, Østfold, Oslo og Akershus arbeidsområde for bedriften.

Som følge av formålsendringen og endringene i planforslaget, vil arealet på Verpen nå gjøres tilgjengelig for Ruter som bussanlegg.

Kapasiteten ved dagens bussanlegg på Klokkarstua og i Slemmestad er sprengt.

Estimert vekst i kollektivtrafikken for Asker kommune innebærer at det ved dagens anlegg ikke vil være plass til det nødvendige antall busser og den nødvendige ladeinfrastruktur for fremtidens utslippsfrie busser, til å betjene etterspørselen.

Dagens anlegg på Klokkarstua har heller ikke nødvendig areal til verksted, vaskehall og fasiliteter for ansatte som er nødvendig for å opprettholde gode arbeidsvilkår og fremtidig standard og kvalitet i busstilbudet. Kjøring til Klokkarstua generer mye unødvendig tomkjøring, da anlegget er lokalisert for langt unna hovedvekten av busslinjene. Samtidig vil ladeinfrastrukturen kreve høyspent som ikke er tilgjengelig uten å etablere høyspentkabler fra Sætre.

I dag benyttes Slemmestad for avlastning av Klokkarstua. Dette innebærer også unødvendig tomkjøring.

Et bussanlegg på Verpen vil dekke kapasitetsbehovet for fremtidig vekst i kollektivtrafikken, redusere tomkjøring og samtidig svare ut alle de øvrige behovene for å sikre et fremtidig godt og utslippsfritt rutetilbud i Asker kommune.

Dette samsvarer også godt med den videre utvikling av Sætre som et attraktivt knutepunkt innen næringsliv og samferdsel, sett i lys av nytt løp for Oslofjordtunnel som binder Asker og Follo bedre sammen.

2 Analyser og utredninger

2.1.1 Trafikkanalyse

ViaNova Kristiansand AS har utarbeidet en transportanalyse (vedlegg10) for tiltaket. Analysen konkluderer med at utbygging av planområdet vil medføre små trafikale konsekvenser. Trafikkøkningen på Storsandveien er så liten at den trolig ikke vil være merkbar. Utbyggingen vil ikke medføre krav til utbedringstiltak på Storsandveien.

Flytting av bedriftsbasen medfører imidlertid en betydelig positiv miljøgevinst ved at bedriftens bilpark reduserer kjørelengden med omtrent 15 km for hver reise til og fra bedriftsbasen.

2.1.2 Utredning av miljøforhold/forurensning/støy

Støy (vedlegg 13)

Feste NordØst AS har gjennomført en støyutredning for tiltaket som tar for seg både anleggsfasen og driftsfasen.

Planlagt virksomhet tilfredsstiller anbefalt grenseverdier for støy fra «Bygge- og anleggsvirksomhet», ved etablering av området og grenseverdiene for etablering av ny «Øvrig industri» ved planlagt drift i området. Ingen støyfølsom bebyggelse får støybelastning over grenseverdiene på grunn av anlegg av, eller drift i næringsområdet. Kartlagte friluftsområder og idrettsanlegg i området har allerede støybelastning over grenseverdiene fra vegtrafikkstøy på offentlig veg.

Forurensing luft og vann (vedlegg11)

WSP Norge AS har gjort en utredning av forurensning for Verpen Næringsområde. Mesteparten av planområdet er uten risiko for forurenset grunn. Det planerte området ved dagens bebyggelse finnes det ikke så mye opplysninger om og det anbefales å gjennomføre miljøtekniske grunnundersøkelser i forbindelse med eventuelle tiltak. Når det gjelder forurensning til vann og luft fra det planlagte tiltaket så anses risikoen for liten. Det anbefales likevel av kontroll og eventuelle avbøtende tiltak ved behov, beskrives i et miljøoppfølgingsprogram. (MOP).

2.1.3 Registrering av naturmangfold og verdifulle naturelement

Asplan Viak har utført naturtypekartlegging innenfor planområdet, samt vurdert konsekvensene, og laget rapporten: *Næringsområde ved Verpentjern.*

Naturverdier, konsekvensvurdering og forslag til avbøtende tiltak. (vedlegg12)

Rapporten konkluderer med at det er fire naturtypelokaliteter (gamle eiketre) som har stor verdi innenfor planområdet. Avbøtende tiltak vil være å sikre mot inngrep i en sone rundt disse.

2.1.4 Arkeologisk registrering

Viken fylkeskommune har utført kulturminneregistreringer innenfor planområdet og utarbeidet registreringsrapporten: *2021/48312 Gbnr. 353/13 – Storsandveien ved Verpetjern – Nytt næringsområde (vedlegg 8)*

Det ble registrert en lokalitet fra eldre steinalder (ID225529) og et funnsted bestående av et løsfunn av flint (ID286025). Det ble kontrollregistrert en steinalderlokalitet ID9720 og lokalitetsavgrensingen er utvidet.

De øvrige steinalderlokalitetene ID9719, 74949, 39048, 49072, 77318, 172687,

172688 og 172690 er kjent fra før og er kontrollregistrert eller registrert i forbindelse med andre prosjekter. Lokalitet ID172687 ble undersøkt av Kulturhistorisk museum i 2020 og er ikke lenger automatisk fredet.

2.1.5 Landskapskarakter/ landskapsanalyse

I forbindelse med planarbeidet har Feste Sør AS utarbeidet et notat for beskrivelse av landskapskarakter i og rundt planområdet. (vedlegg14) I NIBIO sin publikasjon *Nasjonalt referansesystem for landskap - Beskrivelse av underregioner for de sentrale jordbruksbygdene på Østlandet* hører planområdet til i underregion Drammensfjorden/ Drøbakksundet i landskapsregion 2 Oslofjorden.

Landskapskarakteren i og rundt planområdet oppleves som variert. Ved å bevege seg gjennom landskapet kan en oppleve en veksling mellom små lukkede landskapsrom og større, åpnere landskapsrom. De små rommene er preget av tett, frodig vegetasjon og kupert terreng. De større landskapsrommene har en tydelig, åpen flate som gulv – enten i form av åpent kulturlandskap eller vannflate. Veggene i de større landskapsrommene består av tydelig avgrensende ås-sider med tett skog.

2.1.6 Overvannsnotat og flomveier

ViaNova har utført har vurdert eksisterende og fremtidig overvannssituasjon, samt flomveier innenfor planområdet i rapporten i et overvannsnotat. (Vedlegg 9.)

I fremtidig situasjon endres planområdet fra skog mm til et næringsområde med harde flater og lagerhaller. Avrenning fra planområdet i fremtidig situasjon settes lik avrenning fra planområdet i eksisterende situasjon. Resterende overvannsmengder skal fordrøyes.

Det foreslås at næringsområdet undersprenges og fylles med stein i fremtidig situasjon. Steinfylling har god fordrøyningkapasitet og kan fordrøye fremtidige nedbørshendelser. Løsningen forutsetter at det kun benyttes sprengstoff som ikke gir nitrogenforurensning. Alternativt anbefales det etablering av sedimentasjonsbasseng eller annen rensemethode.

NVEs aktsomhetskart er benyttet for å vurdere faren for flom i fremtidig situasjon. Planområdet berøres ikke av NVEs aktsomhetskart. Utbygging av planområdet utført med foreslåtte tiltak vil ikke forverre eksisterende overvannssituasjon.

2.1.7 Veiprosjekt

ViaNova har prosjektert ny avkjørsel til planområdet som er dimensjonert for vogntog. Se vedlegg 15. Det er også prosjektert GS- veg langs Storsandveien fram til krysset med Verpenveien.

2.1.8 ROS analyse

ROS- analysen har vurdert og analysert aktuelle hendelser og konkludert med at det er liten risiko knyttet til planforslaget og tiltaket. Den relativt største risikoen er knyttet til skogbrannfare. Vi vet at sannsynligheten for skogbrann er økende, og at planområdet har skog på flere kanter. Likevel er selve planområdet og virksomheten ganske robust og motstandsdyktig mot en eventuell situasjon med skogbrann i nærheten. (Vedlegg 5)

Som følge av endret formål og bruk er det gjort følgende tilleggsvurderinger:

Trafikk:

Sweco har utarbeidet et tilleggsnotat til eksisterende trafikkanalyse fra ViaNova (vedlegg 1), som beskriver den trafikale konsekvensen ved et nytt bussanlegg på Verpen.

Konklusjonen fra Sweco er at et bussanlegg vil innebære noe mer trafikk langs Storsandveien og Søndre Sætrevei.

Miljøgevinsten vil derimot være stor ved å fjerne dagens tomkjøring til og fra Klokkarstua og Slemmestad.

Vurderingen er gjort med bakgrunn i et foreløpig estimat i antall busser og ansatte som vil benytte området. Da det ikke eksisterer ÅDT på strekningen er det i den opprinnelige trafikkanalysen gjort antagelser.

Justering av avkjørselen vil ikke redusere trafikksikkerheten.

Det kan bli behov for å utføre en trafikkteiling og detaljerte støyberegninger ved senere detaljprosjektering og byggesøknad.

Naturmangfold og Overvann:

I ny plan er det innarbeidet i bestemmelsene at det skal være 80 % grønne tak. Dette vil bidra til å opprettholde biologisk mangfold og gi redusere det grå foravtrykk med harde flater. I tillegg vil det være viktig for å bedre overvannshåndteringen på området. Som en del av tretrinnsstrategien for overvannshåndtering, inngår grønne tak i trinn 2. De fordrøyer og forsinker store vannmengder ved styrtnedbør, og bidrar dermed til å redusere Flomfare og erosjon andre steder.

Veg:

Sweco har prosjektert endret plassering av avkjørsel med tilhørende GS-veg. Denne er innarbeidet i planen.

3 Konsekvenser av planforslaget

3.1 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes. Vurdering etter «Forskrift om konsekvensutredninger» av 2017:

§ 6.

Reguleringsplaner som **alltid** skal konsekvensutredes, jf. KU-forskriftens § 6 b), er listet opp i vedlegg I i forskriften. Planforslaget vil medføre uttak av stein. I vedlegg 1 er det vist til følgende:

«Uttak av malmer, mineraler, stein, grus, sand, leire eller andre masser dersom minst 200 dekar samlet overflate blir berørt eller samlet uttak omfatter mer enn 2 millioner m³ masse, eller uttak av torv på et område større enn 200 dekar. Mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 2a.»

Det foreslåtte tiltaket vil gi betydelig mindre uttak og berøre mindre areal. Tiltaket er således ikke nevnt i vedlegg I og omfattes derfor ikke av denne paragrafen.

§ 8.

I forskriftens § 8 står det at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes dersom de kan få *vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*. Det aktuelle tiltaket kan falle inn under punkt 10b i vedlegg II, og virkningene av tiltaket må derfor vurderes. Utklipp fra §8:

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b. tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Planer skal altså konsekvensutredes dersom de kan få *vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*, dette skal vurderes etter kriteria i § 10. Utklipp fra §10:

§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a. størrelse, planområde og utforming
- b. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- c. avfallsproduksjon og utslipp
- d. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Egenskaper ved planen: Det planlagte tiltaket berører et arealbeslag på ca 40 daa. Naturlig terreng, biologi og fauna blir i hovedsak borte. Tiltaket vil ikke medføre stor avfallsproduksjon eller utslipp eller medføre særlig risiko for alvorlige ulykker eller katastrofer. Vi mener egenskapene ved tiltaket i seg selv ikke gir grunnlag for behov om konsekvensutredning. Videre skal en vurdere lokalisering og påvirkning på omgivelsene og dette innebærer en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

- Verneområder etter naturmangfoldsloven.
- Verdifulle kulturminner eller kulturlandskap innenfor planområdet.
- Statlige planretningslinjer og andre overordnede føringer.
- Omdisponering av jordbruksareal, skogbruksareal eller andre område avsatt som LNF-område.
- Økt belastning i forhold til miljøkvalitetsstandarder.
- Konsekvenser for befolkningens helse.
- Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.
- Tiltaket fører ikke til økt risiko for alvorlige ulykker.
- Planen berører ikke prioriterte eller sikra friluftsområder.

I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte

planer eller tiltak.

Planforslaget er trolig kun i konflikt med et av de hensynene i punktlisten over. I planområdet er det registrert flere fornminner. De andre hensynene er ikke berørt i vesentlig grad. Plan og bygningslovens grunnleggende krav om at et hvert planforslag skal *tilstrekkelig utredes* gjelder imidlertid fortsatt.

Konsekvensene for kulturminneverdier vil kunne belyses grundig i en egen utredning og tas inn i planbeskrivelsen. Vi mener derfor at planarbeidet ikke faller inn under forskriftens krav om konsekvensutredning.

Asker kommune har i støttet denne vurderingen, men understreket at blant annet naturverdier og kulturminneverdier må utredes tilstrekkelig.

3.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

For å identifisere mulige uønskede hendelser, har vi blant annet sett hen til DSB-veilederen og ROS analyse for kommuneplanens arealdel, samt sjekkliste for ROS-analyser fra Asker kommune.

Følgende uønskede hendelser er analysert:.

1. Skogbrann
2. Fare for akutt forurensning
3. Trafikkulykke

Det er lite risiko knyttet til tiltaket, hverken til etableringsfasen eller driftsfasen. Den relativt største risikoen er knyttet til skogbrannfare. Vi vet at sannsynligheten for skogbrann er økende, og at planområdet har skog på flere kanter. Likevel er selve planområdet og virksomheten ganske robust og motstandsdyktig mot en eventuell situasjon med skogbrann i nærheten. Det er blant annet gode evakueringsmuligheter, få ansatte og det er slukkevann i nærheten.

Forurensningsfaren er lav og håndteres gjennom lover og forskrifter samt at det skal gjennomføres et miljøoppfølgingsprogram. Trafikksikkerheten blir ivaretatt ved å dimensjonere ny avkjørsel etter gjeldende veinormaler.

Følgende oppfølgingspunkt er anbefalt.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGING OG ANNET	
Virksomheten må ha gode rutiner for HMS og rømning samt oppbevaring av brennbart og eventuelt eksplosivt materiale.	- Gjeldende lover og forskrifter. - Arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter, internkontrollforskriften m.fl.
Det tas en vannprøve av bekken før sprengningsarbeidene starter opp, og en prøve etter at sprengningsarbeidene er avsluttet for å dokumentere tilstanden i bekken. Program for denne prøvetakingen skal inngå i miljøoppfølgingsprogrammet.	- Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram som vedlegg til søknad om tiltak. - Planforslagets bestemmelser §2.3.1
Siktkrav og dimensjonering av ny avkjørsel skal følges opp.	- Planforslagets bestemmelser §3.2.2 og §4.1. - Plankartet

3.3 Naturmangfold

Asplan Viak sin rapport *Næringsområde ved Verpentjern. Naturverdier, konsekvensvurdering og forslag til avbøtende tiltak* har følgende vurderinger av konsekvenser for naturmangfold:

Vegetasjonen ut mot Storsandveien og rundt hele tiltaket vil bli bevart med bestemmelser som forbyr tekniske inngrep og enhver hogst av levende og døde trær (utover trær som ev. kan falle over offentlig vei). Naturtypelokalitetene blir ikke berørt da disse ligger innenfor sona hvor vegetasjonen bevares. Eiketrærne vil også bli sikret som del av hensynsområdet i medhold av reguleringsplanbestemmelsene. Hensynssonen vil starte to meter fra formålsgrensa til næringsområdet.

Planene vil ikke påvirke naturtypelokalitetene. Det bygges opp en støttemur i nordvest slik at det ikke utilsiktet raser ut masser fra tiltaket. Skogen som ligger utenfor tiltaket, blir ikke hogd.

Påvirkning av naturtypelokalitetene

Det vurderes at tiltaket gir «ingen forringet tilstand» for lokalitetene.

Påvirkning av annen natur i planområdet

Det vurderes at tiltaket gir «sterk forringelse» for det meste av annen natur i planområdet da tiltaket berører størstedelen (over 50 %) av naturarealet. På den annen side vil de deler som ikke berøres, bli langsiktig sikret i medhold av reguleringsbestemmelsene hvor hogst og tekniske inngrep forbyes. Dette gir isolert sett en «forbedret» situasjon da skogen gjennom LNF-bestemmelsene ikke er sikret mot hogst.

Konsekvens av planene for naturtypelokalitetene

Naturtypelokalitetene har stor verdi, påvirkningen gir sterkt forringelse og planene gir ubetydelig miljøskade (0).

Konsekvens av planene for annen natur

Annen natur har noe verdi, påvirkningen gir ubetydelig endring og planene gir noe miljøskade (-).

På den annen side vil restarealet få betydelig miljøforbedring (++).

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn ved beslutning som berører natur. I disse paragrafene heter det:

«§ 8. (kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

§ 9. (føre-var-prinsippet) Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe

forvaltningstiltak.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning) En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Vurdering av kravene i naturmangfoldloven

Foreliggende utredning er en oppfølging av kravene i §§ 8-11. Det er i 2021 blitt gjennomført nytt feltarbeid innenfor planområdet for å vurdere om det har areal som kvalifiserer til å være naturtypelokaliteter, om det finnes rødlistearter eller rødlistede naturtyper eller om det finnes andre forvaltningsmessig spesielt viktige arter, noe som oppfyller §§ 8 og 9.

Når det gjelder § 10 (samla belastning), er gamle store eiker en naturtype som er i tilbakegang på nasjonalt nivå. Forekomsten innenfor planområdet vil ikke bli negativt påvirket av planene, slik at planene vil ikke medføre en økt samlet belastning på gamle og grove eiker.

Tiltaket er finansiert av forslagsstiller, noe som kan sies å være et bidrag til å oppfylle § 11. Når det gjelder §12, er det, for å hindre forurensning via overvann, satt krav om å benytte sprengstoff som ikke gir nitrogenutslipp, alternativt finne tilstrekkelige rensemetoder.

3.4 Forurensning og vannmiljø

WSP har i sin *Utredning av forurensning – Verpen næringsområde*, vurdert konsekvenser av tiltaket med tanke på forurensning av jord, vann og luft.

Forurenset grunn

På bakgrunn av historikken på tomten foreligger det ikke mistanke om forurensning i skogsarealet. På området som er planert og gruset opp kan det foreligge lokal forurensning pga. ukjent opprinnelse av fyllmasser, oppstilling av kjøretøy samt tidligere vasking av busser. Aktuelt område består av ca. 2000 m². WSP anbefaler å utføre miljøteknisk grunnundersøkelser i dette området for å avdekke eventuell forurensning.

Eventuelt behov for avbøtende tiltak

Dersom det påvises forurensning over normverdi, vil det iht. forurensningsforskriften kap. 2 utløse behov for en tiltaksplan for forurenset grunn. Tiltaksplanen må godkjennes av Asker kommune før gravearbeider kan påbegynnes. Tiltaksplanen skal inneholde en redegjørelse av foretatte undersøkelser, vurdering av risiko og tiltak, mm. For planlagt arealbruk vil det være krav til tilstandsklasse 3 for den øverste meteren og tilstandsklasse 3

dypere enn dette (tilstandsklasse 4 og 5 kan aksepteres med risikovurdering). Kontroll av grunnforurensning skal også inngå i miljøoppfølgingsprogrammet (MOP).

Det er lagt inn bestemmelser i reguleringsplanen som sikrer prøvetaking før tiltaket iverksettes og som sikrer at dersom forurensset grunn avdekkes, så vil det bli gjennomført avbøtende tiltak som anbefalt. Tiltaket vil derfor ikke ha negativ konsekvens med tanke på grunnforurensning.

Fare for avrenning av forurensset vann fra sprengningsarbeider og utfylling av sprengstein

Det er registrert en liten bekk rett vest for planområdet som renner mot kunstgressbanen og videre til Kongsdelenebekken, som dernest munner ut i et gruntvannsområde innerst i Sætrepollen (Øra).

ViaNova Kristiansand AS er engasjert av Feste for å foreta en vurdering av avrenning fra planområdet. De har vurdert at noe av planområdet har/vil få avrenning til bekken. Eksisterende vegetasjon mot bekken skal bevares som buffersone/vegetasjonsskjerm (se illustrasjonsplan, figur 22), og aktuelt område for sprengning og utlegging av sprengstein vil derfor ikke være i direkte tilknytning til bekken. Vegetasjonen mellom bekken og planområdet vil fungere som en naturlig infiltrasjon- og bufferområde mot bekken. På bakgrunn av dette anses risikoen som meget liten for at vann-kvaliteten i bekken vil forringes av nitrogenforurensning fra sprengningsarbeidene eller utfylt sprengstein.

Det er likevel lagt inn bestemmelse om at det kun skal benyttes sprengstoff som ikke medfører nitrogenforurensning, eventuelt at det etableres et sedimentasjonsbasseng eller andre rensemetoder som hindrer avrenning av forurensset vann.

Eventuelt behov for avbøtende tiltak

Det skal tas en vannprøve av bekken før sprengningsarbeidene starter opp, og en prøve etter at sprengningsarbeidene er avsluttet for å dokumentere tilstanden i bekken. Program for denne prøvetakingen skal inngå i miljøoppfølgingsprogrammet.

Det er lagt inn bestemmelser i reguleringsplanen som sikrer utarbeiding av miljøoppfølgingsplan med blant annet prøvetaking og oppfølging av vannkvaliteten i bekken som et føre var-tiltak. Tiltaket vil derfor ikke ha negativ konsekvens med tanke på vannmiljø/ forurensning til vann.

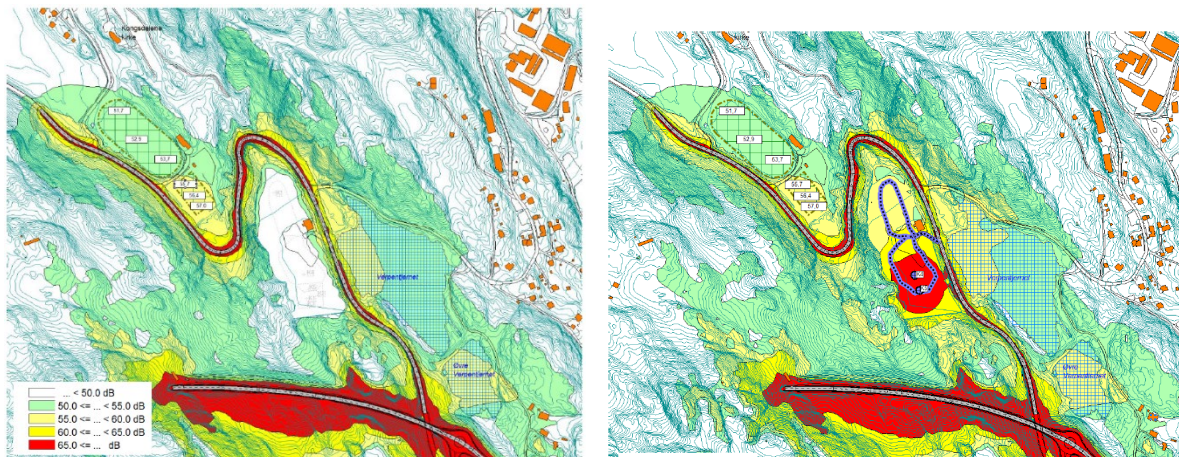
3.5 Støy

Støyutredningen omfatter en detaljert beregning av støysoner og utendørsstøy på bygningsfasader i samsvar med støyretningslinjen T-1442/2021, «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging».

Planlagt virksomhet tilfredsstiller anbefalt grenseverdier for støy fra «Bygge- og anleggsvirksomhet», ved etablering av området og grenseverdiene for etablering av ny «Øvrig industri» ved planlagt drift i området.

Ingen støyfølsom bebyggelse får støybelastning over grenseverdiene på grunn av anlegg av, eller drift i næringsområdet. Dette gjelder også for grenseverdiene ved sumvirkning mellom industristøy og vegtrafikkstøy fra offentlig veg.

Kartlagte friluftsområder og idrettsanlegg i området har allerede støybelastning over grenseverdiene fra vegtrafikkstøy på offentlig veg. Støybelastningen på uteoppholdsområder og friluftsområder, vil øke marginalt i sumvirkning med støybelastning fra drift i planlagt næringsområde.



Figur 22: bilde til venstre med kun framskrevet trafikkstøy. Bilde til høyre med trafikkstøy OG støy fra ny virksomhet

Som vist i figur 24, vil områder berørt av støy før og etter tiltaket være omtrent likt, dette fordi området allerede er noe støyutsatt fra trafikkstøy fra E134. Planforslaget vil derfor ikke ha konsekvenser for støysituasjonen i nærområdet.

3.6 Kulturmiljø

Beskrivelse av influensområdet og påvirkningen av tiltaket.

Influensområdet for fornminner begrenses av planområdet. For kulturmiljøet ellers, vil influensområdet avgrenses av synlighet og hørbarhet til planområdet. En gjennomføring av tiltaket som planforslaget legger til rette for, vil medføre at 6 steinalderboplasser vil bli borte, etter at de er utgravde og undersøkt. Det er ikke mulig å gjennomføre tiltaket uten at det går ut over fornminnene, da disse ligger relativt tett og midt i det aktuelle området.

Områdebeskrivelse med verdi- og sårbarhetsvurdering

Se punkt 1.3.4 og registreringsrapport fra Viken fylkeskommune, for nærmere beskrivelse av kulturminnene i området.

Steinalderboplassene er automatisk fredede kulturminner, og er dermed vurdert å være av nasjonal verdi.

Vurdering av konsekvenser for fornminner

Tiltaket vil føre til at kulturminner av høy verdi går tapt. Dette gir en negativ konsekvens. Videre vil også muligheten til å undersøke kulturminnene i framtida, eventuelt med ny og bedre teknologi, også gå tapt. Dette gir også en negativ konsekvens.

Tiltaket vil føre til at boplassene må graves ut og undersøkes. Dette vil kunne gi økt kunnskap om tidsperioden (trolig Nøstvedtkulturen ca 5500 f.kr.) Dette vil kunne gi noe positiv konsekvens.

Vurdering av avbøtende tiltak og oppfølging

Planområdet er i løpet av prosessen innskrenket i sør, slik at lokalitet 172690 blir uberørt av tiltaket.

Dersom tiltaket gjennomføres etter planen, vil alle de seks registrerte steinalderboplassene bli berørt og tilnærmet helt ødelagte. Derfor er det en forutsetning for tiltaket at det blir gitt dispensasjon fra fredningen. For at kulturminnemyndighetene skal kunne gi dispensasjon vil det bli stilt krav om full eller delvis utgraving av en eller flere av boplassene.

Vurdering av konsekvenser for kulturlandskap og nyere kulturminner

Da det ikke er registrert nyere kulturminner eller synlige spor etter kulturlandskap innenfor planområdet, er konsekvensene begrensede. Tiltaket vil bli lagt merke til fra det øvre Verpentjernet og til dels fra Jacobinerruta, men i plankart og bestemmelser er det lagt inn krav til at eksiterende terreng og vegetasjon skal bevares i en buffersone på minimum 10 meter mellom Storsandveien/ Søndre Sætrevei og tiltaket. Dette vil skjerme mot innsyn fra Verpentjernet slik at opplevelsen av tjernet som kulturlandskapselement ikke blir vesentlig endret. Støysituasjonen vil ikke bli nevneverdig endret, da området allerede er påvirket av vegtrafikkstøy. Tiltaket vil kunne gi en liten negativ konsekvens for opplevelsen av kulturmiljøet i influensområdet utenfor planområdet.

3.7 Landskapsbilde

Influensområdet avgrenses av synligheten inn til planområdet.

Inne på planområdet og i planområdets umiddelbare nærhet vil det lokale landskapsbildet bli helt forandret. Flere småkoller og terreng i planområdet vil bli sprengt bort og erstattes av en stor driftsflate. Det vil komme en fjellskjæring mot sør som på det høyeste blir på ca 13 m og det vil bli etablert en fylling i nord.

De overordnede strukturene i landskapet vil ikke bli svært påvirket av inngrepet. Landskapsrommene med flate golv og tydelige, grønne romavgrensninger i åsene omkring, vil ikke bli påvirket. På litt avstand vil de høyere åsene rundt tiltaket dominere som vegger i landskapsrommene.

I notatet *Landskapskarakter Verpen* er det gjort rede for synligheten av tiltaket sett fra noen utvalgte standpunkt. Noen av de viktigste standpunktene vil være idrettsplassen og Kongsdelene ved kirken. Nedenfor er det vist synlighet fra fotballbanen fra omtrent standpunkt ved Kongsdelveien.



Figur 23: Utsnitt fra 3D modell, standpunkt Kongsdelveien ved fotballbanen. Vegetasjon med riktig høyde fra satelitt-data.

Planforslaget vil påvirke landskapsbildet og føre til store endringer lokalt. Utenfor



Figur 24B: Synlighet fra fotballbanen og fra Verpentjernet.

planområdet vil tiltaket få små til middels konsekvenser for landskapsbildet alt etter hvilke standpunkt som velges. Opplevelsen av det overordnede landskapet vil ikke bli forringet, men tiltaket vil kunne bli godt synlig fra enkelte standpunkt.

Naturmangfold og Overvann:

I ny plan er det innarbeidet i bestemmelsene at det skal være 80 % grønne tak. Dette vil bidra til å opprettholde biologisk mangfold og gi redusere det grå foravtrykk med harde flater. I tillegg vil det være viktig for å bedre overvannshåndteringen på området. Som en del av tretrinnsstrategien for overvannshåndtering, inngår grønne tak i trinn 2. De fordrøyer og forsinker store vannmengder ved styrtnedbør, og bidrar dermed til å redusere flomfare og erosjon andre steder.

3.8 Folkehelse

Planforslaget vil ikke påvirke folkehelsen da det ikke vil bidra til forurensning eller bidra til trafikkfare, redusert fysisk aktivitet eller andre ulemper for befolkningen. Støysituasjonen vil ikke bli merkbart endret, se kapittel 3.5.

3.9 Nærmiljø

Selve planområdet er lite i bruk av nærmiljøet. I de tilgrensende områdene er det friluftsområder, turstier og idrettsanlegg som har stor betydning for nærmiljøet og livskvaliteten i området. Tiltakets påvirkning og konsekvenser på nærmiljøet vil i stor grad avhenge av om tiltaket vil gi støyplager og om det vil bli innsyn til området slik at det oppleves som skjemmende. Utredninger og analyser viser at aktiviteten ikke vil gi økte støybelastninger i området. Dette forutsetter en kort anleggsperiode på maksimum 6 måneder. Visuelt vil tiltaket bli noe eksponert for omgivelsene fra enkelte synsvinkler. Se pkt 3.5 og 3.7.

3.10 Barn og unge

Som for temaet over vil tiltakets betydning for barn og unge blant annet avhenge av eventuelle støyplager. Utredninger og analyser viser at støy fra aktiviteten ikke vil bli problematisk for de aktuelle nærområdene. Videre er det viktig at tiltaket ikke skaper økt trafikkfare eller utrygghet. Transportanalysen konkluderer med at trafikken ikke vil øke merkbart som følge av tiltaket og at trafikksikkerheten ikke vil bli påvirket, forutsatt at ny avkjørsel etableres med gode siktlinjer slik plankart og bestemmelser krever. Når det gjelder barn og unge så er det ofte forholdene for myke trafikanter som må vurderes nøye. I dette tilfelle vil trafikkøkningen i all hovedsak skje fra planområdet og opp mot E134. Her er det relativt lite trafikk av myke trafikanter da det ikke er aktuelle målpunkt i denne retningen innenfor gang- og sykkelavstand.

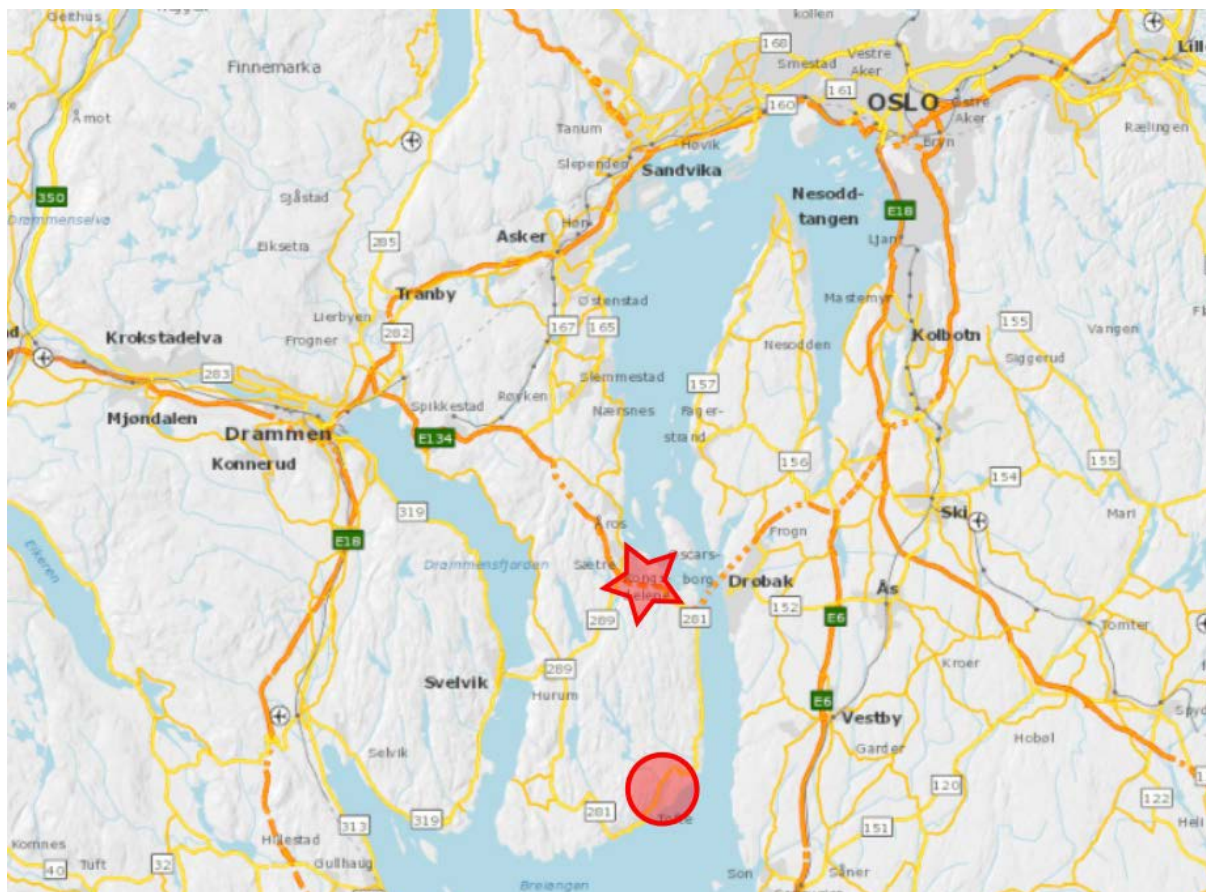
3.11 Universell utforming og tilgjengelighet for alle

Tiltaket vil ikke påvirke forholdene for universell utforming og tilgjengelighet for alle.

3.12 Energi og klima

Planforslaget legger til rette for at Hegna transport flytter sin bedriftsbasis fra Tofte til planområdet. ViaNova har i sin transportanalyse sett på kva det vil si for trafikk og kjørelengder.

Ny lokalisering i umiddelbar tilknytning til hovedveinettet vil medføre trafikkreduksjon på lokalveinettet, fv. 281, samt en betydelig miljøgevinst ved å redusere kjørelengden med rundt 15 km for hver tur til og fra bedriftsbasen. Flyttingen vil medføre en besparelse på ca. 100 tonn CO₂-utslipp fra bedriftens bilpark pr. år.



Figur:24: Bedriftens fremtidige lokalisering i planområdet (stjerne) og dagens lokalisering (sirkel). Illustrasjon fra transportanalysen utarbeidet av ViaNova Kristiansand.

3.13 Næring

Planforslaget vil få positive konsekvenser for bedriften Hegna Transport som er forslagstiller og som ønsker å flytte sin bedriftsbasis til planområdet. Driften av virksomheten vil bli mere effektiv med kortere transportavstander og redusert drivstofforbruk.

Ved endring av formål og bruk til bussanlegg, vil det gi positive konsekvenser for videre bærekraftig utvikling av Sætre som et viktig knutepunkt i Asker kommune. Et bussanlegg som sikrer et fremtidig godt kollektivtilbud, vil bidra til å redusere folks bruk av personbil. Planforslaget vil også få positive miljøkonsekvenser ved at dagens tomkjøring reduseres betydelig. Ruter har et mål om utslippsfrie busser innen 2030, men dette krever nødvendig plass og infrastruktur. Arealet på Verpen sikrer at Ruter sin omstilling til utslippsfrie busser kan gjennomføres innfor målsetning.

3.14 Naturressurser

Berggrunnen i planområdet består av granitt. Skogen i området har middels til lav bonitet. Ut over stein- og skogressursene er det ikke registrert andre naturressurser i planområdet. Planforslaget fører til at skogen blir borte innenfor formålet næring, men at det ikke vil bli tillatt med hogst i resten av området, som vil bli regulert til vegetasjonsskjerm. Skogen i området er ikke i aktiv drift i dag og på grunn av bratt terreng er mye av skogen vanskelig å drive. Planforslaget vil derfor ikke medføre store konsekvenser for naturressursen skog. Steinressursen vil bli delvis utnyttet innenfor de rammene som reguleringsplanen gir.

3.15 Arealbruk

Arealbruken vil endres i forhold til dagens bruk, men er i samsvar med arealbruken i gjeldende arealdel.

3.16 Trafikk og trafikksikkerhet

Tiltaket vil ikke medføre trafikkøkning av betydning. Det vil bli etablert ny, trafikksikker avkjørsel til området. Tiltaket vil ikke få konsekvenser for trafikksikkerhet. Se også ROS analyse.

Et bussanlegg vil innebære noe mer trafikk langs Storsandveien og Søndre Sætrevei enn tidligere planforslag. Miljøgevinsten vil derimot være stor ved å fjerne dagens tomkjøring til og fra Klokkarstua og Slemmestad. Justering av avkjørselen vil ikke redusere trafikksikkerheten i planforslaget.

3.17 Samfunnssikkerhet

Tiltaket vil ikke få konsekvenser for samfunnssikkerheten, se utarbeidet ROS-analyse.

4 Medvirkning

4.1 Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 12.04.2022 i Røyken og Hurum avis. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev av 04.04.2022.

Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune er varslet ved brev/epost av 04.04.2022. Det er kommet inn flere innspill, både fra myndigheter, foreninger og berørte naboer.

4.2 Forhåndsuttalelser

4.2.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser

Det er i alt kommet inn 9 uttalelser til planforslaget. Nedenfor følger et kort sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentarer.

Nr	Gnr/bnr	Navn	Dato
1		Statsforvalteren i Oslo og Viken	26.04.22
2		Viken fylkeskommune	20.05.22
3		Viken fylkeskommune, kulturarv	05.05.22
4		Statens vegvesen	11.05.22
5		Statens vegvesen, utbygging	26.04.22
6		Naturvernforbundet i Hurum og Røyken	16.04.22
7		23 naboer i Verpen-området v/Frederik Kolderup	05.05.22
8		Peder Skotner, nabo Verpenveien 2a	09.05.22
9		Asker Elveforum	21.05.22

4.2.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser

1. Statsforvaltere i Oslo og Viken, 26.04.22

Naturmangfold

Konsekvensene av tiltaket eller virksomheten for naturtypenes utbredelse og tilstand skal klarlegges. Konsekvensutredningen må vise hvordan det er tatt «særsilt hensyn» til forekomster av utvalgte naturtyper.

De viser videre til at det vest i planområdet er registrert fire hule eiker som omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper. De forventer at det tas hensyn til trærne. Reguleringsbestemmelsene må sikre at eikene beskyttes mot vesentlig skade, også i anleggsperioden. Det er også registrert en lokasjon av lind vest i planområdet. Det forventes at det tas hensyn til denne nært truede arten i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar: Det er gjennomført en kartlegging av naturverdier og konsekvensvurdering med forslag til avbøtende tiltak. Eksisterende hule eiker og forekomster av lind vest i planområdet blir ivaretatt i plankart og bestemmelser.

Støy

FM forventer at det blir foretatt en detaljert støyutredning. Utredningen skal gi tilstrekkelig kunnskap om støysituasjonen og synliggjøre behovet for tiltak mot støy. Støyutredningen skal bidra til at det utarbeides konkrete og hensiktsmessige reguleringsbestemmelser tilpasset planområdet og støysituasjonen, og gi kommunen et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om planen kan vedtas. De mener det spesielt bør utredes hvordan det nærliggende idrettsanlegget kan sikres mot støy, og minner om at slike anlegg som brukes av barn skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995).

Forslagsstillers kommentar: Det er gjennomført støyutredning der støysituasjon før og etter tiltak er beregnet.

Landskap og friluftsliv

De ber om at det tas hensyn til natur og landskapsforhold ved utformingen av planen i og med at området har nærhet til viktige friluftsområder og ligger under 500 m fra sjøen. Områder av verdi for landskap og biologisk mangfold må innarbeides i planen som en del av grønnstrukturen. I den sammenheng ber vi om at det vurderes behov for en visuell skjerming av industriområdet. Vi viser til *Den europeiske landskapskonvensjonen* som trådte i kraft 1. mars 2004 og *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* vedtatt 14. mai 2019.

Forslagsstillers kommentar: Det er utarbeidet en vurdering av landskapskarakter og en synlighetsanalyse som viser at inngrepet vil bli lite synlig fra omgivelsene og ikke synlig fra Kongsdelene/ idrettsplassen. I løpet av planprosessen er det innarbeidet avbøtende tiltak som terrengbearbeiding, justering av høyder på bygg og å sette av vegetasjonsskjerm på alle kanter av tiltaket.

Fremmede arter

Det er registrert vinterkarse innenfor planområdet. For virksomheter eller tiltak som kan medføre utilsiktet spredning eller utslipp av fremmede organismer stiller aktsomhetsplikten krav om at den ansvarlige i rimelig utstrekning treffer tiltak for å hindre slik spredning.

Forslagsstillers kommentar: Det er lagt inn bestemmelse om tiltak mot spredning av fremmede arter.

2. Viken fylkeskommune, dat 20.05.22

Fk skriver innledningsvis at området i kommuneplanens arealdel er satt av til næringsvirksomhet, LNF og hensynssone bevaring kulturmiljø. Tiltaket ligger under 500 meter fra sjø og tett på svært viktige friluftsområder.

Prosess

Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. For å sikre reell medvirkning er det viktig at disse gruppene blir involvert tidligst mulig i planprosessen.

Regionalt planforum utgjør en arena for drøfting av planer under arbeid. I plansaker der interesser som er viktig for flere regionale instanser blir berørt, bør planene meldes opp i regionalt planforum for drøfting. Det er særlig viktig at dette gjøres tidlig i planarbeidet.

Kommunen må som ansvarlig myndighet tidligst mulig ta stilling til om planen faller inn under forskriftens krav om utredningsplikt. I så fall må det utarbeides forslag til planprogram som sendes på høring.

Masseforvaltning

Plan for masseforvaltning i Akershus inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning i fylket. Det forutsettes at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre planarbeidet. Ved vurdering av egnethet og konsekvenser ved mottak av overskuddsmasser, forventer fylkeskommunen bruk av kriteriene som er vedlagt regional plan for masseforvaltning i Akershus.

Forslagsstillers kommentar: Tiltaket er vurdert etter nasjonale mål og kriteriene i regional plan for masseforvaltning i Akershus.

Støy

Tiltaket vil føre til støy. Videre planarbeid må inneholde en støyutredning utarbeidet i tråd med støyretningslinje T-1442/2021 og teknisk forskrift. Støynivåene må tallfestes i kart eller tabell. Nødvendige avbøtende tiltak i henhold til støyutredningen må sikres i rekkefølgebestemmelsene. FK ber om særlig oppmerksomhet til idrettsanlegget nord for planområdet. Det er kommunen som er støyfaglig myndighet og som skal tilse at forholdet til støy er riktig ivare tatt.

Forslagsstillers kommentar: Det er gjennomført støyutredning der støysituasjon før og etter tiltak er beregnet.

Friluftsliv

Området grenser til Verpenåsen og Verpentjernet, som er kartlagt som svært viktige friluftslivsområder. I tillegg går en historisk ferdselsåre, Jacobineruta forbi området, som er en viktig regional ferdselsåre for friluftsliv. De beskrevne tiltakene med tilkjøring, massehåndtering og knusing av stein i området antas å gi både økt trafikk og støy, som vil påvirke natur- og friluftslivsopplevelsen negativt. I tillegg vil inngrepet i naturen i planområdet vil være godt synlig fra Verpentjernet og ødelegge for naturopplevelsen ved ferdsel langs Jacobineruta og i friluftslivsområdet.

Forslagsstillers kommentar: Det er gjennomført støyutredning der støysituasjon før og etter tiltak er beregnet. Det er også gjennomført en transportanalyse som viser en liten, men ikke merkbar trafikkøkning på strekningen mellom planområdet og E134. Det er utført synlighetsvurderinger som viser at tiltaket ikke vil bli svært synlig fra Verpentjernet.

Nyere tids kulturminner

Det varslede planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø i gjeldende kommuneplan og hensynssonen er også foreslått videreført i kommuneplanen

som er under arbeid. Området rundt Verpentjernet er totalt sett rikt på kulturminner fra variert aktivitet over en svært lang tidsperiode. FK fraråder at det tillates råstoffutvinning eller massetak i dette området, siden dette vil få negative konsekvenser for kulturmiljøet og for opplevelsen av dette i form av visuell fjernvirkning og støy.

Ny bebyggelse og virksomhet innenfor området bør tilpasses og ta hensyn til kulturminner og kulturmiljøet, gjennom høyder og utforming, plassering, tilpasning til terreng og vegetasjonsskjerming. Hvordan hensyn tas bør illustreres godt i planforslaget ved offentlig ettersyn. FK støtter kommuneadministrasjonens merknad fra oppstartsmøte om at det må utarbeides en utredning for kulturminner og kulturmiljø, som beskriver verdiene i planområdet og influensområdet, og konsekvensene av planforslaget.

Forslagsstillers kommentar: Det er gjennomført støyutredning der støysituasjon før og etter tiltak er beregnet. Avbøtende tiltak er foreslått og innlemmet i planforslaget og økningen i støy i forhold til i dag vil være minimal. Det er også gjennomført en transportanalyse som viser en liten, men ikke merkbar trafikkøkning på strekningen mellom planområdet og E134. Det er utført synlighetsvurderinger som viser at tiltaket ikke vil bli veldig synlig fra Verpentjernet. Terrengsnitt viser hvordan tiltaket er lagt i terrenget. Bestemmelsene stiller krav til høyde, fargebruk og materialbruk på bebyggelsen. (NB: Det foreslås ikke råstoffutvinning i området ut over at de steinmassene som må tas ut for å etablere næringsområdet skal kunne knuses opp på stedet)

Automatisk fredete kulturminner

Det er påvist automatisk fredete kulturminner, som det må tas hensyn til i forbindelse med reguleringen. Det vises til vedlagte oversendelsesbrev av 05.05.22, samt vedlagte registreringsrapport, vår ref. 2021/48312.

Forslagsstillers kommentar: Se svar til innspill nr. 3 nedenfor.

Trafikkanalyse og Trafikksikkerhet

Selv om planområdet ikke berører fylkesveinettet direkte, ber fylkeskommunen om trafikkanalyse som beskriver de trafikale konsekvensene for fylkesveinettet, og som vurderer forholdene for myke trafikanter. Trafikkanalysen må også si noe om rundkjøringen er dimensjonert for kjøretøy som er tenkt å bruke i forbindelse med næringsvirksomhet på gbnr. 353/13. Trafikkanalysen må gjennomføres av noen med trafikkfaglig kompetanse.

Med økt antall store biler på vei støtter Viken fylkeskommune kommunen i det at det vurderes å legge inn rekkefølgekrav for gang og sykkelvei langs Storsandveien 2 og gangforbindelsen mot kirken og Sætre.

Forslagsstillers kommentar: Det er gjennomført en transportanalyse som viser en liten, men ikke merkbar trafikkøkning på strekningen mellom planområdet og E134. Ny avkjørsel er planlagt etter gjeldende veinormaler. Det er regulert inn mulighet for GS-veg langs Storsandveien fram til kryss med Verpenveien. Herifra kan eksisterende turvei benyttes.

Reguleringsplan – Oslofjordtunnelen avklaring mot Statens vegvesen.

Det meste av planområdet er uregulert, men en del av Detaljregulering for Oslofjordforbindelse – byggetrinn 2 blir berørt i sørlig del. Fylkeskommunen

forutsetter at forhold som berører detaljreguleringsplanen avklares mot Statens Vegvesen før planforslaget til næringsvirksomhet legges ut på offentlig høring.

Forslagsstillers kommentar: Planavgrensningen overlapper noe med reguleringsplan for Oslofjordforbindelsen. Det aktuelle området er i dag avsatt til LNF -område. Planavgrensningen er diskutert og avklart med prosjektleder for oslofjordforbindelsen i Statens vegvesen.

Pågående arbeid med kommuneplanens arealdel 2022-2034.

I forslag til kommuneplanens til ny kommuneplanens arealdel for Asker kommune er området regulert til fremtidig næringsbebyggelse med et mindre avsatt areal enn i gjeldende kommuneplan for Hurum kommune. Bestemmelsene for området § 16.4.4 tilsier at innenfor næringsbebyggelse felt NB2 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter. Vi ber kommunen å vurdere om det omsøkte tiltaket er i tråd med det fremtidige arealformålet.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget viser et tiltak som ikke genererer støy ut over foreliggende veiledere.

3. Viken fylkeskommune, kulturarv brev dat 05.05.22

FK viser til brev av 05.10.21, med krav om arkeologisk registrering av det varslede reguleringsområdet akseptert av dere i e-post av 07.10.21. Kulturarv i Viken fylkeskommune har nå gjennomført arkeologisk registrering av det planlagte reguleringsområdet. Det er gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

Dersom det er nødvendig for å få til en utbygging, kan det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for de kulturminnene som vil bli berørt. Dette bør vi derfor diskutere. Dersom det lar seg gjøre ber de om at kulturminnene blir båndlagt etter kulturminneloven.

Dersom det er nødvendig for å få til en utbygging, kan kulturminnene søkes frigitt gjennom offentlig høring av reguleringsplanen. Kulturminnene må da tegnes som bestemmelsesområder, se vedlagt veileder for dette. Vi ser helst at vi har en dialog om dette før endelig planforslag blir sendt på høring. Dersom kulturminnene ikke blir tatt hensyn til på en tilfredsstillende måte, kan det ved offentlig ettersyn bli fremmet innsigelse til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller har hatt dialog med kulturminneforvaltningen i fylkeskommunen. Planforslaget er ikke gjennomførbart dersom en skal ta vare på de fredede kulturminnene på stedet. Planforslaget legger derfor opp til at en søker om å få frigitt kulturminnene.

4. Statens vegvesen,11.05.22

SVV ved avdeling for transport og samfunn skriver at området ligger nær både eksisterende kryss og regulert nytt kryss på E134, Oslofjordforbindelsen.

De opplyser at byggingen av nytt løp under Oslofjorden på E134 er fortsatt usikker og at det derfor må lages en trafikkanalyse som belyser konsekvensene

for både eksisterende kryss og regulert kryss.

Byggegrensen langs E134 skal være minst 100 m. Det gjelder også for ramper i regulert kryss.

Forslagsstillers kommentar: Det er gjennomført en transportanalyse som viser en liten, men ikke merkbar trafikkøkning på strekningen mellom planområdet og E134. Konsekvensene for dagens kryss og evt framtidige kryss vil ikke bli merkbar.

5. Statens vegvesen, 26.04.22

Ønsker å gjøre dere oppmerksom på mulig overlapp, og henviser til kommunens kartdata for riktig planavgrensning.

Forslagsstillers kommentar: Planavgrensningen overlapper noe med reguleringsplan for Oslofjordforbindelsen. Det aktuelle området er i dag avsatt til LNF -område. Planavgrensningen er diskutert og avklart med prosjektleder for oslofjordforbindelsen i Statens vegvesen.

6. Naturvernforbundet i Hurum og Røyken, 16.04.22

NiHR skriver at planen er i konflikt med utvalgte naturtyper, arter av nasjonal forvaltningsinteresse, nasjonalt mål om å redusere tapet av automatisk freda kulturminner, samt hensynet om å redusere avrenning av miljøskadelige stoffer og partikler til vassdrag og fjord.

NiHR påpeker at det ikke vil være mulig å gjennomføre ei utbygging på eiendommen uten at et stort antall steinalderlokaliteter går tapt, og at disse lokalitetene befinner seg i et kulturlandskap der sammenhengen mellom lokalitetenes beliggenhet og den forhistoriske strandlinja er lett fattbar. Inngrepene som detaljreguleringa legger opp til vil sterkt forringe verdien av dette kulturlandskapet.

De nevner også at knusing av masser og massehåndtering alltid medfører avrenning av partikler og mulig miljøskadelige stoffer. Eiendommens beliggenhet vil gjøre det svært vanskelig å hindre slik avrenning ut i Verpentjern, og videre ut i Oslofjorden. De oppsummerer Planen er i konflikt med ei rekke miljø- og kulturminnehensyn. Naturvernforbundet i Hurum og Røyken mener derfor at planområdet er dårlig egna for de foreslåtte virksomhetene, og at de foreslåtte planene for detaljregulering ikke bør gjennomføres.

Forslagsstillers kommentar: Naturverdiene er kartlagt og de viktigste verdiene er ivare tatt i planforslaget. Kulturminnene må eventuelt frigis av kulturminneforvaltningen dersom tiltaket skal gjennomføres.

Overvannshåndtering og forurensning er utredet og det er konkludert med at alt overvann kan ledes mot vest og frodrøyes slik at det ikke vil påvirke Verpentjernet eller forurense andre vassdrag. Avbøtende tiltak og oppfølging er nedfelt i planbestemmelsene.

7. 23 naboer i Verpen-området v/Frederik Kolderup.

Med tanke på planrådets beliggenhet i forhold til nabolaget, friluftsområdet i

og rundt Sandspollen og andre nærliggende områder (eks.vis Kongsdelene og idrettsanlegget) mener naboene at en slik utvikling være særdeles forringende for Verpen-områdets bokvaliteter og rekreasjonsverdien i og rundt Sandspollen. De mener denne utviklingen medfører betydelig større ulemper enn fordeler og er imot planinitiativet.

Forslagsstillers kommentar: Vi viser til utredninger blant annet av støy, trafikk og landskap/synlighet for vurderingen av eventuelle ulemper for naboene.

8. Peder Skotner, nabo i Verpenveien 2a.

Mener at drift med knusing av tilkjørte masser kan utgjøre en subtraksjon fra hyggeverdien og pengeverdien til Verpenveien 2a. Ellers er forslaget OK.

Forslagsstillers kommentar: Vi viser til utredninger blant annet av støy, trafikk og landskap/synlighet for vurderingen av eventuelle ulemper for naboene.

9. Asker elveforum

Forumet har lest referatet fra oppstartsmøte med kommunen 21.03.2022. Referatet beskriver behovet for å hensynta natur og bekkeområdene i umiddelbar nærhet. Næringsområdet må bevare områder for å skåne omkringliggende vassdrag.

Forslagsstillers kommentar: Overvannshåndtering og forurensning er utredet og det er konkludert med at alt overvann kan ledes mot vest og frodrøyes slik at det ikke vil påvirke Verpentjernet eller forurense andre vassdrag. Avbøtende tiltak og oppfølging er nedfelt i planbestemmelsene.

4.2.3 Resymé av innkomne uttaler ved offentlig ettersyn

Høring etter 1. gangsbehandling. Høringsperiode 05.04.24- 24.05.2024. Det kom inn 9 uttalelser. Det ble ikke fremmet eller varslet innsigelser.

Nr	Avsender	Dato	Oppsummering	Forslagsstillers kommentarer
1	Statsforvalteren i Oslo og Akershus	14.05.24	SF anbefaler at bestemmelsene sikrer hvilken type næring som tillates innenfor planområdet, og at disse følger ABC-prinsippet. Det tillates felling av hule eiker dersom de kan skade vei og trafikk. SF anbefaler at det er krav om at beskæring skal vurderes før felling kan godkjennes.	Ok, legges inn i bestemmelsene punkt 3.1.2 <i>Planområdet defineres som C-område etter ABC-prinsippet. Det tillates virksomheter som lager, industri, engros og transport.</i> Ok, legges inn i bestemmelsene, punkt 4.2 <i>Det skal vurderes beskæring før felling tillates, i samråd med arborist.</i>
2	Akershus fylkeskommune	21.06.24	VFK mener automatisk fredede kulturminner kan frigis med vilkår om utgravning. Krever en endring i en bestemmelse.	Ok, følgende tekst skal tas inn i reguleringsplanens bestemmelser (erstatter tekst i pkt 5.1): «Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av 4 berørte automatisk fredete kulturminner; 4 bosetningsaktivitetsområder fra steinalder (ID 9720-1, 74949-1, 77318-1, og 285529), som er markert som bestemmelsesområde #1, #3, #4 og #5 i plankartet.
3	NVE	13.05.24	Har ingen innvendinger, men minner om kommunens ansvar når det gjelder naturfarer.	

4	Mattilsynet	16.05.24	Påpeker at en før tiltak må ha kontroll på eventuelle planteskadegjørere og anbefaler bestemmelse om dette. Påpeker at drikkevannskilder ikke må forurennes og at vannmiljø må ivaretas.	Dette vil følges opp i miljøoppfølgingsplanen. Følges opp i miljøoppfølgingsplanen.
5	Naturvernforbundet	12.06.24	1. De hevder naturmangfoldsundersøkelsen er i strid med retningslinjene til kommuneplanen. 2. Mangelfull vurdering av planens konflikt med hensynssoner i kommuneplanen: Deler av planområdet ligger innfor hensynssone H560_2 bevaring naturmiljø rundt Verpentjernet. NF kan ikke se at dette kommenteres hverken i saksframlegget eller i planbeskrivelsen. 3. Mangelfull naturmangfoldsundersøkelse: NF mener flere store trær og potensielle hule eiker bør bevares av hensyn til biologisk mangfold. 4. Mener store trær i hensynssone kulturmiljø, skal vernes ifølge kommuneplanens bestemmelser. 5. Mener forholdet til hensynssone kulturmiljø ikke er vurdert i planarbeidet og at tiltaket ikke er tilpasset kulturmiljøet, men baserer seg på utgraving og frigiving av fornminner. 6. Det er en vesentlig mangel ved saksbehandlingen av reguleringsplanen at veifaret mellom Brattebakke og Verpen ikke er nevnt med et ord. 7. NF Foreslår å redusere tiltakets omfang 8. NF mener det ikke har noen hensikt å sprengre så mye og legge tiltaket såpass lavt	1. Stemmer ikke. Det er svart ut i notat av 08-03-2024, se utklipp under. 2. Hensynssone naturmiljø rundt Verpentjernet lå ikke inne i kommuneplanen den gangen mesteparten av planarbeidet ble gjennomført og det kan forklare hvorfor det ikke er nevnt eksplisitt. Se forøvrig Feste sitt tilleggsnotat om naturmiljø datert 08.03.2024. Næringsområdet ligger i justert forslag utenfor hensynssonene. 2. Verpentjernet som naturområde er hensyntatt blant annet ved at det ikke gjøres inngrep øst for eksisterende Storsandvei og ved at næringsområdet ikke får avrenning mot tjernet. I tillegg er det vegetasjonssone mellom Storsandveien og næringsområdet. 3. Vi har tillit til den vurderingen som er gjort av biolog/AsplanViak og viser til at Statsforvalteren ikke har noen kommentarer til temaet. Dersom kommunen mener det er nødvendig, kan vi be om utdyping fra rådgiveren som har undersøkt i felten og laget rapporten. 4. Store og /eller verdifulle trær som en del av kulturmiljøet er ikke nevnt i planbeskrivelsen. Dette fordi de store trærne som inngår i eksisterende skog ikke er vurdert å ha en karakter som gjør at de som enkelttrær skiller seg ut i skogsmiljøet på en måte som gjør at de har betydning for kulturmiljøet. 5. Kulturmiljøet er nevnt og vurdert i punkt 1.3.4, 1.3.5, 1.4.7, 2.1.4, 2.1.5 og 3.6 i planbeskrivelsen. Det stemmer at tiltaket ikke er mulig å gjennomføre samtidig som en tilpasser seg fornminnene i bakken. Her må formålet Næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel veies opp mot hensynssone kulturmiljø. Arealet har vært avsatt til næringsbebyggelse i flere kommuneplanperioder, inkludert sist vedtatte rullering i juni 2023. Fylkeskommunen har uttalt at de aksepterer en utgravning og frigiving av fornminnene. 6. Dette veifaret kjenner vi dessverre ikke til, det ligger ikke inne i kjente databaser og er ikke kommentert av kulturminneforvaltningen. 7. Arealet avsatt til næringsareal er noe redusert som følge av endret formål fra næring til næring/kollektivanlegg. 8. Tiltak har oppnådd følgende med å legge tiltaket lavt - Tilgjengelighet fra Storsandveien - Mindre synlighet - Større næringsareal
6.	Asker Turlag	14.05.24	1. GS veg: Foreslår å utvide planområdet til å gjelde turvei over deming: 2. Sti langs planområdets vestgrense	1. Dette er ikke en del av dette planområdet vil forsinke prosessen og timingen/ næringsmulighet/ finansiering av tiltaket blir vanskelig. Kommunens behandling har allerede ført til kritiske forsinkelser. 2. Det at planområdet berører stien er ikke til hinder for å opprettholde dagens sti. Arealet er regulert til vegetasjonsskjerm og det skal ikke gjøres terrenginngrep- men stien kan videreføres som den er. Forslag til bestemmelse under punkt 3.3 Det kan etableres stiforbindelse innenfor formålet (med vegetasjonsrydding maks 2m bredde) dersom

			3. Breidere vegetasjonssone mellom veg og næringsområde: 4. Symbolbruk i tegnforklaringen justeres 5. Bestemmelse om hensikten med planen bør endres	det ikke skader naturverdier eller reduserer skjermingseffekten til vegetasjonsbeltet. 3. Arealene til vegetasjonsskjerm er utvidet i forhold til det forslaget som ble 1. gangs behandlet. 4. ja, dette rettes opp 5. nei, hensikten med planen kan ikke endres.
7	1. Oslofjorden s friluftsråd		1. Hule eiker: er opptatt av å ta vare på disse. (utvalgt naturtype) 2. Forurensning: Er opptatt av å unngå forurensning fra anleggsvirksomhet, spesielt til verpentjernet. 3. Kulturminner: mener det er viktig at disse skal kartlegges hvis utbygging 4. Anleggsstøy: bør vurdere forbud mot knusing av stein i sommermånedene.	1. Dette er ivare tatt i forslaget 2. Avbøtende tiltak mot forurensning er lagt inn i planforslaget. Planområdet vil ikke få avrenning mot Verpentjernet. 3. Dette er ivare tatt i forslaget 4. For at anleggsfasen skal kunne gjennomføres effektivt er det ikke aktuelt å legge inn driftsrestriksjoner i sommermånedene. Det er imidlertid allerede lagt inn følgende restriksjoner i bestemmelsene: Det tillates drift mellom klokka 07:00 og 19:00 på hverdager. Det skal ikke være drift på lørdag, søndag eller helligdag.
8	2. Asker elveforum 3.	23.05.24	1. Mener planen ikke tar hensyn til eller kommenterer at hensynssonen rundt Verpentjernet blir berørt. 2. Ønsker at GSveien flyttes 3. Ønsker måling av vannkvaliteten i Kongsdelene-bekken mens sprengingsarbeidet pågår, ikke bare før og etter.	1. Hensynssone naturmiljø rundt Verpentjernet lå ikke inn i kommuneplanen den gangen mesteparten av planarbeidet ble gjennomført og det kan forklare hvorfor det ikke er nevnt eksplisitt. Se for øvrig Feste sitt tilleggsnotat om naturmiljø datert 08.03.2024. Verpentjernet som naturområde er hensyntatt blant annet ved at det ikke gjøres inngrep øst for eksisterende Storsandvei og ved at næringsområdet ikke får avrenning mot tjernet. I tillegg er det krav om vegetasjonssone mellom Storsandveien og næringsområdet. 2. For tiltakshavers del kan GS-veien gjerne flyttes med mindre det fører til forsinkelser i planarbeidet. 3. Dette kan følges opp i miljøoppfølgingsplanen
9	Peder Skotner, Verpenveien 2	02.05.24	Han er bekymret for endret vannføring ved hans eiendom i Verpenveien 2.	Planforslaget legger opp til en kontrollert håndtering av overvann og det vil ikke bli økende avrenning i retning denne eiendommen. Se plandokumenter med vedlegg

5 Dokumentasjonskrav

Til saken vedlegges:

1. Forslag til plankart, datert 22.01.2024
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 22.01.2024
3. Kopi av varslingsbrev og annonse
4. Kopi av forhåndsuttalelsene
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 05.10.2022
6. Illustrasjonsplan, datert 14.12.2023
7. Illustrasjoner prinsippsnitt, datert 14.12.2023
8. Registreringsrapport kulturminner (Viken fylkeskommune) mars 2022
9. Overvannsnotat og VA rammeplan (ViaNova) rev 03.11.2023

- 10. Trafikkanalyse (ViaNova) 27.10.2023
- 11. Utredning av forurensning (WSP) 08.09.2022
- 12. Rapport Naturverdier med KU (AsplanViak), 14.09.2022
- 13. Støyutredning (Feste) 26.10.2023
- 14. Notat landskapskarakter Verpen (Feste) 14.12.2023
- 15. Tegningsgrunnlag veg (ViaNova) 25.10.2023