Vedlegg 2 - datert 25.05.2023

Asker kommune

Konsekvensutredning og ROS -analyse for enkeltområder

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innholdsfortegnelse

1. LOKALOMRÅDE ASKER 3

1.1 BLAKSTAD SYKEHUS – ETTERBRUK – FELT BL1 OG BL2 3
1.2 FØYKA, VESTRE DEL – ALTERNATIV BRUK AV FELT SN10 16
1.3 SLEMMESTADVEIEN 145 – FRA NÆRING TIL BOLIG – FELT VE3 27
1.4 SOLVANG SKOLE - UTVIDELSE 40
1.5 VARDÅSEN IDRETTSPARK - NYTT ANLEGG 51
1.6 VETTRE KONFERANSEHOTELL – BOLIGBEBYGGELSE, TJENESTEYTENDE VIRKSOMHETER OG EVENTUELT SYKEHJEM. 62
1.7 ØSTHELLINGA – FRA BARNEHAGE TIL BOLIGFORMÅL - GBNR 6/39 75
1.8 ØVRE HAGEN – SOSIALE BOFORMER 85

2. LOKALOMRÅDE DIKEMARK 96

2.1 BOLIGTOMT GBNR 92/14 – JUSTERING TIL DAGENS BRUK 96
2.2 PADDERUDVANNET - VANNIDRETTSANLEGG 107
2.3 LIAHAGEN - NÆRINGSBEBYGGELSE 119

3. LOKALOMRÅDE HEGGEDAL 130

3.1 YGGESET – UTVIDELSE AV RENOVASJONSPARK 130
3.2 KLOPPEDALEN SYKEHJEM 142
3.3 SÆTRE TERRASSE – NYE BOLIGER 154
3.4 STOKKERÅSEN – SNØDEPONI 165

4. LOKALOMRÅDE HOLMEN 178

4.1 BILLINGSTADSLETTA –TRANSFORMASJON – FELT BS2 OG BS3 178
4.2 LANDØYA UNGDOMSSKOLE - UTVIDELSE 190
4.3 SMEDSVINGEN, GBNR. 28/43, 292, 298 – TRANSFORMASJON 202
4.4 BILLINGSTAD NÆRSENTER, GBNR. 38/41, 61, 69 M.FL. 212

5. LOKALOMRÅDE NESØYA 223

5.1 BÆRUM ROKLUBB – JUSTERING TIL DAGENS BRUK 223
5.2 SØNDRE BRYGGE – JUSTERING TIL DAGENS BRUK 235
5.3 BRØNNØYA 246

6. LOKALOMRÅDE RØYKEN 261

6.1 BJØRNSTAD MASSEDEPONI – NYTT ANLEGG 261
6.2 HYGGEN MASSEDEPONI – NYTT ANLEGG 274
6.3 HYGGEN NÆRSENTER – ENDRET AREALFORMÅL – FELT HY1 286
6.4 KROKODDEN - INNFARTSPARKERING 299
6.5 MØLLEVEIEN – NY KJØREVEI 311
6.6 RØYKEN NÆRINGSPARK – ENDRET AREALBRUK AV DELFELT 323
6.7 RØYKEN NÆRINGSPARK - NYTT DELFELT 336
6.8 MIDTBYGDA NÆRSENTER – RØYKEN RÅDHUS 348

7. LOKALOMRÅDE SLEMMESTAD 360

7.1 BÅRDSRUDVEIEN – NYTT BOLIGFELT NÆ4 360
7.2 ENGEBRÅTENVEIEN – DEL AV GBNR 241/222 – NYTT BOLIGFELT BØ1 372
7.3 ETERNITTVEIEN – NYTT NÆRINGSAREAL 384
7.4 FRA BARNEHAGE TIL BOLIG - GBNR 243/574 – FELT NÆ3 396
7.5 IDRETTSANLEGG TORVBRÅTEN SKOLE –ENDRET SOSO-KODE 408
7.6 KYSTKULTURSENTER NÆRSNES - UTVIDELSE 419
7.7 SLEMMESTADVEIEN 618 – NYTT BOLIGFELT SL14 – SOSIALE BOFORMER 433
7.8 MOBERGTOPPEN – DEL AV GBNR 241/241 – NY GRAVPLASS 445
ILLUSTRASJON AV FORSLAGET 447

8. LOKALOMRÅDE SÆTRE 456

8.1 BESTONÅSEN – JUSTERT BOLIGFELT 456
8.2 SANDSPOLLEN – FRITIDSFORMÅL OG TURISME (GJENBRUK AV ISPAKKHUS, NY RIDEBANE OG STALL) 467
8.3 SVELVIKSAND VERKET – ETTERBRUK OG NY HAVN 480
8.4 SÆTRE SKOLE 494
8.5 KRYSS HURUMVEIEN /SUNDBYVEIEN 248/8 – NÆRINGSBEBYGGELSE 506
8.6 MØRK 301/1 – NÆRINGSAREALER 517
8.7 GRYTNES (SÆTRE BARNE- OG UNGDOMSSKOLE) 528

9. LOKALOMRÅDE VOLLEN 542

9.1 BOLIGTOMT GBNR. 73/41 – UTVIDELSE AV BOLIGFORMÅL 542
9.2 SØNDRE GISLE GÅRD – NYTT BOLIGFELT V06 – SOSIALE BOFORMER 554

10. LOKALOMRÅDE TOFTE 566

10.1 TOFTE - BRANNSTASJON 566

1.Lokalområde Asker

1.1 Blakstad sykehus – etterbruk – felt BL1 og BL2



Planstatus

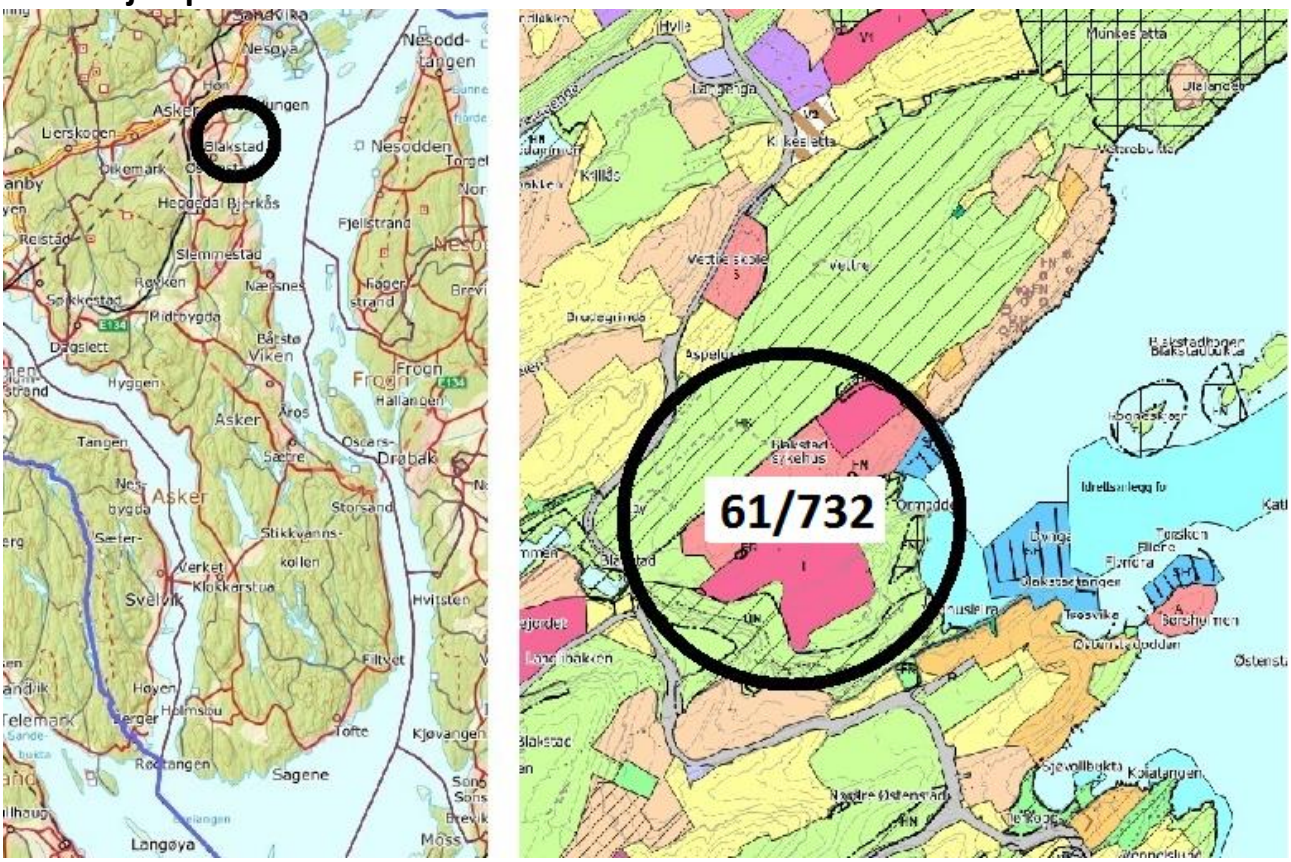
Kommuneplan

Gjeldende kommuneplan har areaformål offentlig eller privat tjenesteyting.

Reguleringsplaner

Området inngår i reguleringsplan for Blakstad sykehus (planID 0220146F), vedtatt 2002 hvor området er avsatt til offentlig bebyggelse (160), mv.

Illustrasjon planforhold



Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.

Forslaget

Forslaget gjelder eiendom 61/732 som ligger langs FV165, Slemmestadveien. Eiendommen er ca 300 daa og er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i gjeldende arealdel.

Vestre Viken ønsker å gå i dialog med Asker kommune om utvikling av Blakstad sykehus sitt område. De foreslår å utvikle Blakstad til et attraktivt bomiljø med plass til mennesker med ulike behov og i ulike faser i livet.

Dagens forhold

- Lokalområde: Asker
- Dagens arealbruk: offentlig eller privat tjenesteyting
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 61/732, eier: Vestre Viken HF

Innhold

Det framgår at Vestre Viken ønsker å utvikle området med boliger. Området ønskes tilrettelagt som et attraktivt bomiljø med plass til mennesker med ulike behov og i ulike faser i livet.

Forslagstillers begrunnelse

Vestre Viken HF eier og driver Blakstad sykehus. I innspill, datert 20.3.2019, til arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel informerte Vestre Viken HF om at nytt sykehus i Drammen skal overta funksjonene til eksisterende Drammen sykehus og Blakstad sykehus. Byggearbeidene på det nye sykehuset er i gang. Planlagt ferdigstillelse av det nye sykehuset er i 2025. For Vestre Viken HF er det derfor viktig at eiendommen på Blakstad da kan utnyttes til andre formål og selges.

Vestre Viken HF ønsker en dialog med Asker kommune om den fremtidige bruken av eiendommen. Helseforetaket ønsker at områdeutviklingen skal bidra til å realisere mål i Askers kommuneplan. Samtidig skal eiendomsutviklingen realisere gevinster som kan bidra til å sikre et godt helsetilbud for innbyggerne i helseforetakets ansvarsområde. Helseforetaket ønsker etablert et samarbeid med Asker kommune som avklarer rammer og strategisk hovedgrep for utvikling av eiendommen, herunder også økonomiske og avtalemessige forutsettinger.

Foreslått av

Vestre Viken HF og Asker kommune

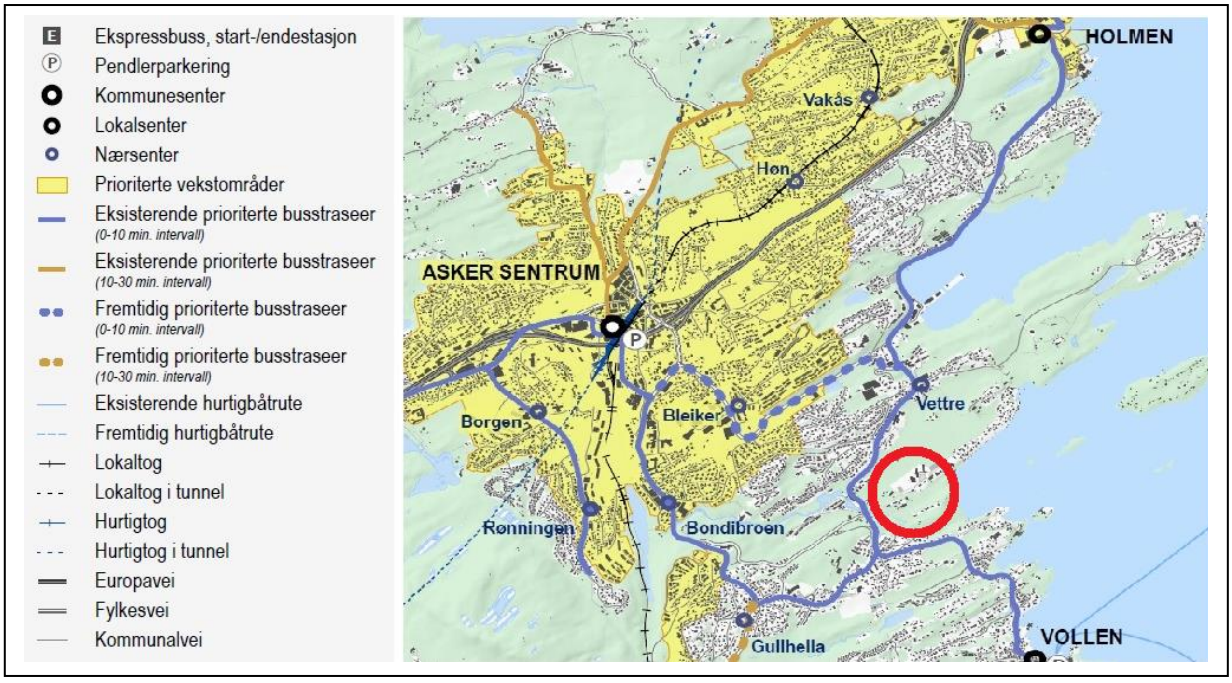
Kommunedirektøren foreslår at Blakstad sykehus avsettes til formål bebyggelse og anlegg, noe som tilrettelegger for at etterbruken av Blakstad sykehus kan bli en kombinasjon av næringsvirksomheter, tjenesteytende virksomheter og boliger. Dette åpner blant annet for at det fortsatt kan tilrettelegges for et psykiatrisk tjenestetilbud. Ubebygget matjord foreslås tilbakeført til LNF.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.

Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser



Prinsipper for utvikling: senterstruktur

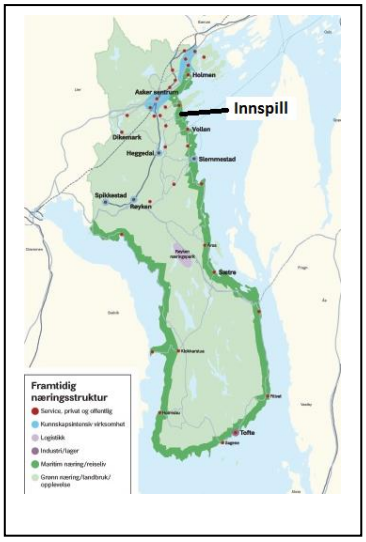
Området er del av lokalområdet Asker, hvor Vettre er nærsenter. Avstanden til nærsenter på Vettre er ca 1,2 km ved bruk av eksisterende gang- og sykkelvei langs fylkesveien. Avstand i luftlinje er ca 900 m.

Etter gjeldende plan er eiendommen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Eiendommen ligger til hovedveien og er del av et område som har et landbruksmessig preg. Det er bygd gang- og sykkelvei langs hovedveien. Området har et etablert kollektivtrafikktilbud med mating til kommune- og lokalsenter. Blakstad bussterminal ligger ved Slemmestadveien.

Endret arealbruk til bolig forventes ikke å styrke senterstrukturen.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Området er del av lokalområdet Asker. Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen. Nye arbeidsplasser skal lokaliseres etter ABC-prinsippet, rett virksomhet på rett sted. Det skal legges vekt på etablering av nye kortreiste arbeidsplasser, potensialet innen grønne næringer og reiseliv anses stort.

Etter gjeldende plan er eiendommen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Eiendommen ligger til hovedveien og hører til lokalområdet Asker. Vettre nærsenter ligger i ca 900 m avstand.

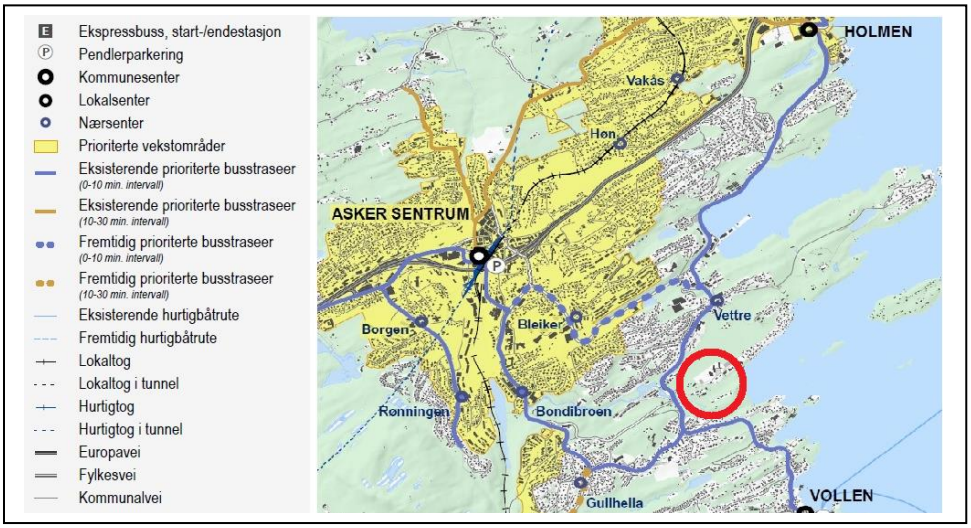
Det framgår at nytt sykehus i Drammen skal overta funksjonene som Blakstad sykehus har i dag. Dette vil medføre at mange eksisterende arbeidsplasser flyttes ut av kommunen og en endret arealbruk til bolig vil redusere arbeidsplasstilbudet i Asker. Endringen vil være konfliktfylt i forhold til føringene i samfunnsdelen. Det åpnes imidlertid for at Blakstad sykehusområde fortsatt kan tilrettelegges for tjenesteytende virksomhet og næringsliv. Planforslaget åpner for fortsatt næringsvirksomhet og arbeidsplasser på Blakstad.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling samferdsel

Eiendommen ligger i gangavstand til etablert kollektivtrafikktilbud (buss med 0-10 min intervall) med mating til jernbane, kommune- og lokalsenter. Det forutsettes at det forut for regulering er nærmere avklart om næringsutvikling/tjenesteutvikling og boligutbyggingens konsekvenser for bussframkommelighet. Eventuelle behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i reguleringen.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

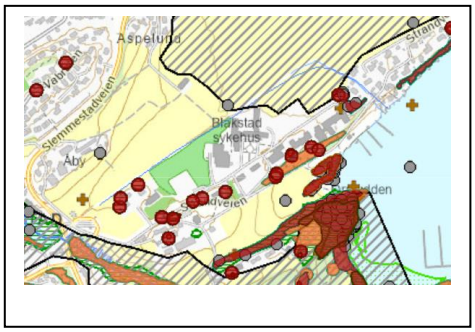


Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder

Eiendommen ligger utenfor prioritert vekstområde. Etter gjeldende plan er eiendommen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Endret arealbruk vil være konfliktfylt i forhold til føringene i samfunnsdelen. Foreslått ny arealbruk med nærings-/ tjenestevirksomheter og boligbebyggelse er konfliktfylt med hensyn til avstandskrav til senter, men eiendommen ligger til hovedvei hvor det er etablert kollektivtrafikktilbud med mating til senter og jernbane. Med bakgrunn i Blakstad sykehushistorie, og utviklingen av Vettre nærsenter, og busskapasiteten på Slemmestadveien, ligger det fortsatt til rette for en etterbruk av Blakstad sykehus med en kombinasjon av boliger og arbeidsplasser.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

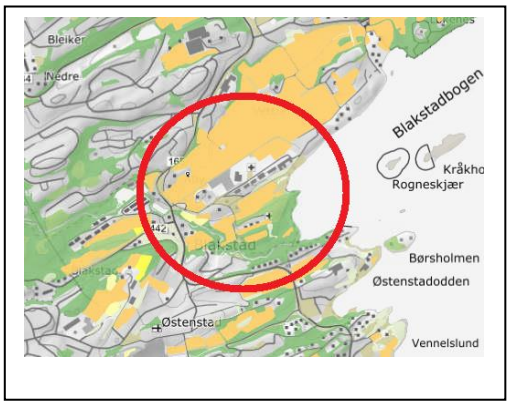
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Det er registrert flere store/hule eiker på del av eiendommen. Lokalitetene har verdi «viktig/svært stor verdi». Det er også registrert edellauvskog med stor verdi samt Skogsmark. På deler av eiendommen er det registrert arter med stor forvaltningsinteresse.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i reguleringen.
Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Eiendommen er tatt i bruk og ligger i et byggeområde, avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. På del av eiendommen er det fulldyrka jord. Disse områdene tilbakeføres til LNF.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består av løsmasser.
Faregrad kvikkleire: høy (utløpsområde).
Aktsomhetsgrad radon er registrert som moderat til lav.

Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.

Verdi: *
Omfang: - 1
Konsekvens: Gul

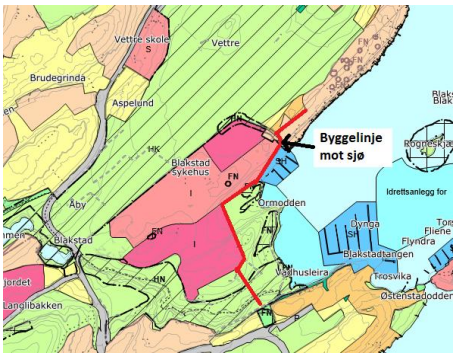
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Eiendommen ligger i et etablert byggeområde. Sør for deler av bebyggelsen finnes viktige trær og skog som må bevares. Se punkt over om naturmangfold.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Eiendommen berøres av arealdelens byggelinje mot sjø.

Området ligger mot fjorden og sogner til nedbørsfeltet Askerelva. Sjøområdene i Oslofjorden er generelt registrert med moderat god kjemisk og økologisk tilstand. Aspelundbekken er registrert med dårlig kjemisk og økologisk tilstand. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning i nedbørsfelt/fjord.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

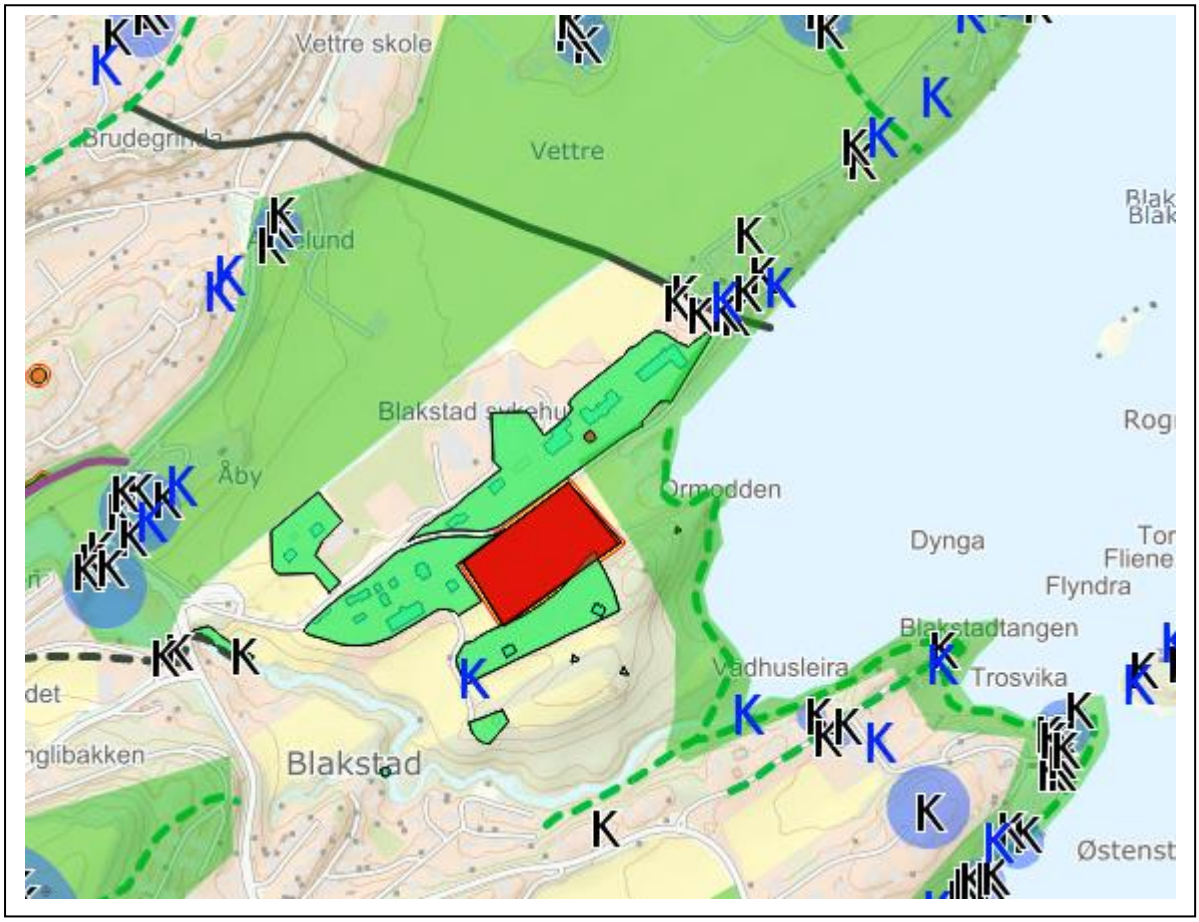
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området har landskapsinteresse, omfatter jordbruksarealer og bebyggelse, med beliggenhet langs fjorden.
Områdeverdier forutsettes videreført i regulering

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Eiendommen har flere registrerte kulturminner og -miljøer.

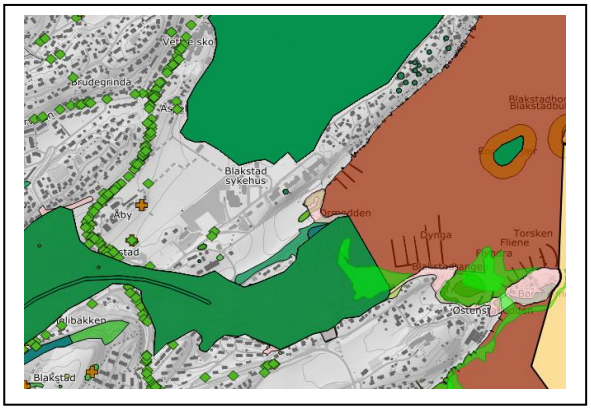
Blakstad asyl ble bygd ut tidlig på 1900-tallet. Deler av opprinnelig sykehusbebyggelse er regulert til bevaring. Anlegget er nå en del av sykehuset Asker og Bærum sykehus HF. Anlegget ligger i et naturskjønt området med fjordtilknytningen, alleer og omgivelser med jordbruksarealer er i alt vesentlig uforandret.
På området ligger også en (ikke utgravd) gravhaug, av ukjent alder som medvirker til å gi Blakstad historisk forankring.

Etter gjeldende reguleringsplan skal området legges til rette for en videre utvikling av

området til sykehusformål, men reguleringen er samtidig en bevaringsplan for bygninger av kulturhistorisk verdi i sin landskapsmessige sammenheng.
Verneverdige minner og miljøer forutsettes ivaretatt ved regulering av ny arealbruk.

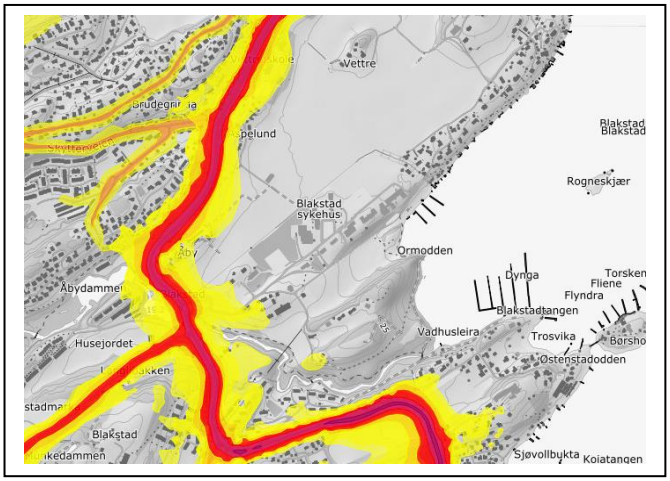
Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Eiendommen er etter gjeldende regulering av satt til offentlig eller privat tjenesteyting.
Det er registrert flere store/hule eiker på del av eiendommen.
På deler av eiendommen er det registrert arter med stor forvaltningsinteresse.
Eiendommen har ikke registrert friluftsbruk, men i sjøområdet øst for eiendommen er det etablerte brygger og det er registrert friluftsinteresse. Eiendommen har nærhet til turstier og friluftsområder. Temaet forutsettes nærmere utredet ved regulering.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består av løsmasser.

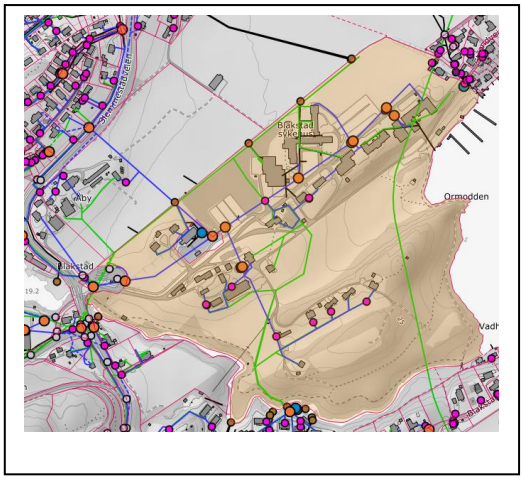
Utbyggingsområdet ligger utenfor definerte skredområder i kartgrunnlag.
Det er registrert moderat til lav fare for radon i grunnen.

Ved elver/bekker som berører eiendommen vil det være risiko for flom.

Del av eiendommen er utsatt for trafikkstøy, ligger i rød og gul støysone.
Det er eksisterende gang- og sykkelvei langs hovedvei.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Annet: teknisk infrastruktur



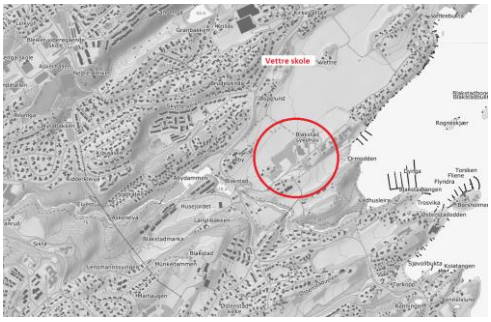
Beskrivelse:.
Eiendommen ligger til fylkesvei. Det er etablert gang- og sykkelvei langs hovedveien. Området er betjent med kollektivtrafikk.

Eiendommen har adkomst fra hovedvei. Området har god vann- og avløpskapasitet og eiendommen kan betjenes med teknisk infrastruktur fra eksisterende nett.

Energiforsyning via eksisterende nett.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:.
Det er etablert gang- og sykkelvei fra området til Vettre barneskole.

Videre har området gangavstand til Risenga ungdomsskole. Gang- og sykkelvei langs Langenga til Risenga er under opparbeiding.

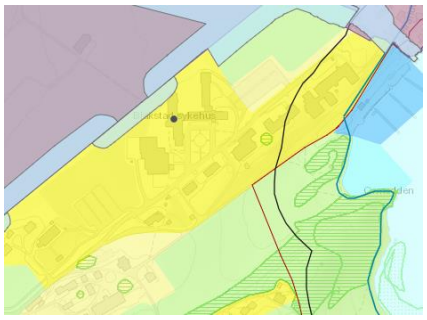
Det er tilstrekkelig skolekapasitet for utbygging av området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Offentlig eller privat tjenesteyting
Foreslått formål: Bebyggelse og anlegg
Arealstørrelse: Ikke oppgitt
Forslagsstiller: Asker kommune

Beskrivelse:

Vestre Viken ønsker å gå i dialog med Asker kommune om utvikling av Blakstad sykehus sitt område. De foreslår å utvikle Blakstad til et attraktivt bomiljø med plass til mennesker med ulike behov og i ulike faser i livet.	

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Vettre nærmeste nærsenter 1-2 km. God gang- og sykkelforbindelse
Næringsutvikling		Mange arbeidsplasser på Blakstad sykehus flyttes ut av kommunen.
Samferdsel		Nærhet til kollektivtransport på Slemmestadveien med forbindelse til Asker, Slemmestad, Holmen, Sandvika og Oslo
Prioriterte vekstområder		Ligger utenfor prioritert vekstområde
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Det er registrert flere store/hule eiker på del av eiendommen. Lokaliteten har verdi «viktig». På deler av eiendommen er det registrert arter med stor forvaltningsinteresse.
Matjord		Ikke i konflikt
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Settes i gul pga viktige natur.
Strandsone		Tiltaket forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til Askerelva.
Landskap		Områdeverdier forutsettes videreført i regulering
Kulturminner og kulturmiljø		Bygningene inngår i landsverneplanen til Helsedepartementet. Det er positivt at det planlegges for vern og ny bruk av disse. Tiltaket krever god dialog med regional kulturminnemyndighet.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Nærhet til turstier og friluftsområder. Ny bruk vil kunne åpne for økt tilgjengelighet til området for allmennheten. Det er registrert flere store/hule eiker på del av eiendommen. På deler av eiendommen er det registrert arter med stor forvaltningsinteresse.

		Eiendommen har ikke registrert friluftsbruk, men i sjøområdet øst for eiendommen er det etablerte brygger og det er registrert friluftsinteresse. Temaet forutsettes nærmere utredet ved regulering.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Ved elver/bekker som berører eiendommen vil det være risiko for flom. Området må utredes for kvikkleirefare. Del av eiendommen er utsatt for trafikkstøy, ligger i rød og gul støysone. Det er eksisterende gang- og sykkelvei langs hovedvei.
Teknisk infrastruktur		God VA kapasitet.
Sosial infrastruktur		Gangavstand til Vettre barneskole og Risenga ungdomsskole. Det er tilstrekkelig skolekapasitet.

Konklusjon:
Området ligger utenfor prioriterte vekstområder, men det vurderes likevel som positivt at området ligger med nærhet til kollektivtransport på Slemmestadveien. De eksiterende bygningene inngår i landsverneplanen til Helsedepartementet. Det vurderes som positivt at det planlegges for bevaring og ny bruk av disse. Tiltaket krever god dialog med regional kulturminnemyndighet.
Det er registrert flere store/hule eiker på del av eiendommen. Lokaliteten har verdi «viktig». På deler av eiendommen er det registrert arter med stor forvaltningsinteresse. Disse forutsettes sikret med hensynssone og fulgt opp gjennom reguleringsplan. Positivt med mulig økt tilgjengelighet for allmenheten til området.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater krever håndtering av overvann	Liv/helse	L	L		Kilde: NVE atlas	Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Radon	Det er registrert moderat til lav fare for radon i grunnen	Liv/helse	M	M			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
Skred og områdestabilitet	Utbyggings-området ligger utenfor definerte skredområder i kartgrunnlag.	Liv/helse	L	H			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Gang- og sykkelvei til både sentre, skoler og idrettsanlegg er opparbeidet.	Liv/helse	L	L			Trafikksikkerhet i forhold til biltrafikk må vurderes ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke aktuelt	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ingen kjente registreringer.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

1.2 Føyka, vestre del – alternativ bruk av felt SN10



Planstatus

Kommuneplan

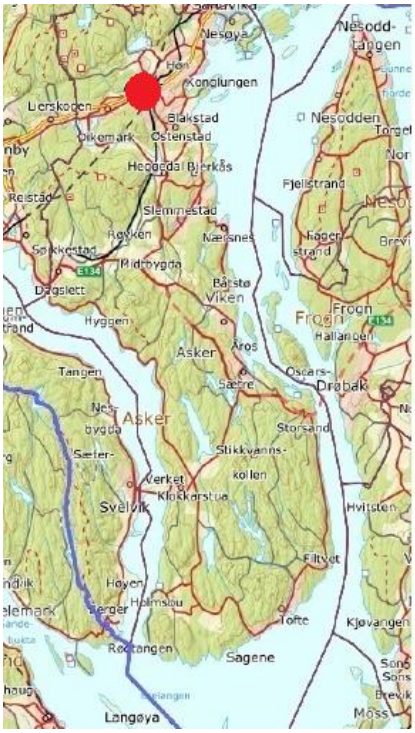
I gjeldende kommuneplan er områdene som innspillet berører avsatt til idrettsanlegg (1400).

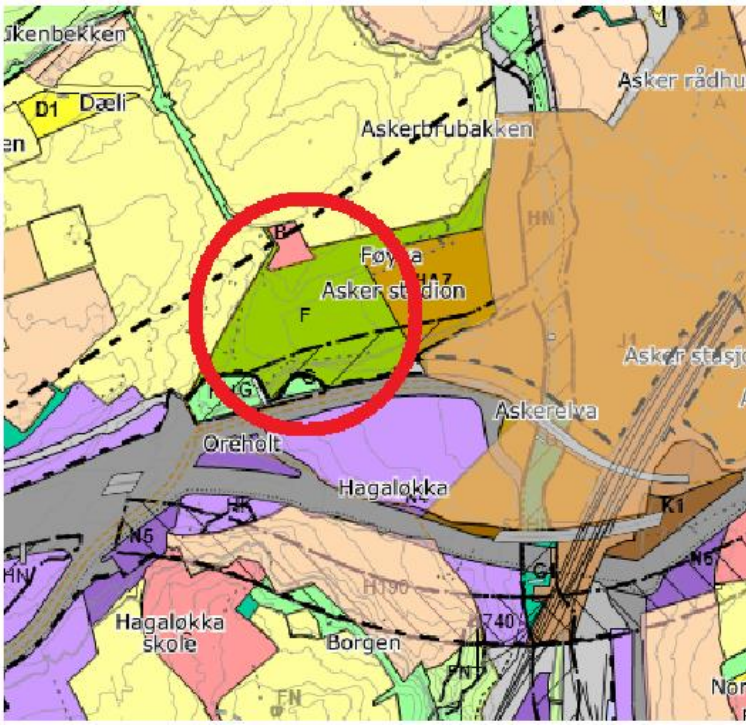
Reguleringsplaner

Det er vedtatt reguleringsplan som gjelder området – Føyka - Everly (planID 02202014008, vedtatt 2017). Områdene som berøres er i reguleringen avsatt til flere formål; friområde (3040), kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800), gang-/sykkelveg (2015), grønnstruktur (3020), mv.

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.





Forslaget

I innspillet foreslås vestre del av Føyka avsatt til bebyggelse og anlegg eller alternativt boligbebyggelse. 50 % av arealet forutsettes å være ubebygd, med bruk som uteoppholdsareal, park, torg, gate, og idrettsanlegg.
Forslaget om endret arealbruk bygger på et mulighetsstudie som er presentert for kommunen. Mulighetsstudiet skisserer en helhetlig utvikling i Føykaområdet (Asker Skiklubbs og Asker kommunes eiendommer).

Dagens forhold

- Lokalområde: Asker
- Dagens arealbruk: idrettsanlegg (1400).
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 2/120, 2/137, m fl. Eier: Asker kommune.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 21 daa
- Hovedatkomst: Gml Drammensvei
- Hovedformål: bebyggelse og anlegg (1500)
- Type bebyggelse: tett/lav
- Utnyttelse: 50 % av arealet forutsettes ubebygd
- Uteareal, friområder: 50 % av arealet forutsettes avsatt til uteoppholdsareal, park, mv.

Forslagsstillers begrunnelse

Forslagsstiller har vurdert utvikling av uttaksområdet i forhold til kommuneplanens samfunnsdels føringer og rammer for området.
Foreslått arealending tilrettelegger for en helhetlig utvikling av hele Føykaområdet basert på boliger i kombinasjon med detaljhandel, bespisning, hotell, kontor og idrett.

Illustrasjon av forslaget



Illustrasjon: Grønmo arkitekter, 2021

Foreslått av

Asker kommune

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:

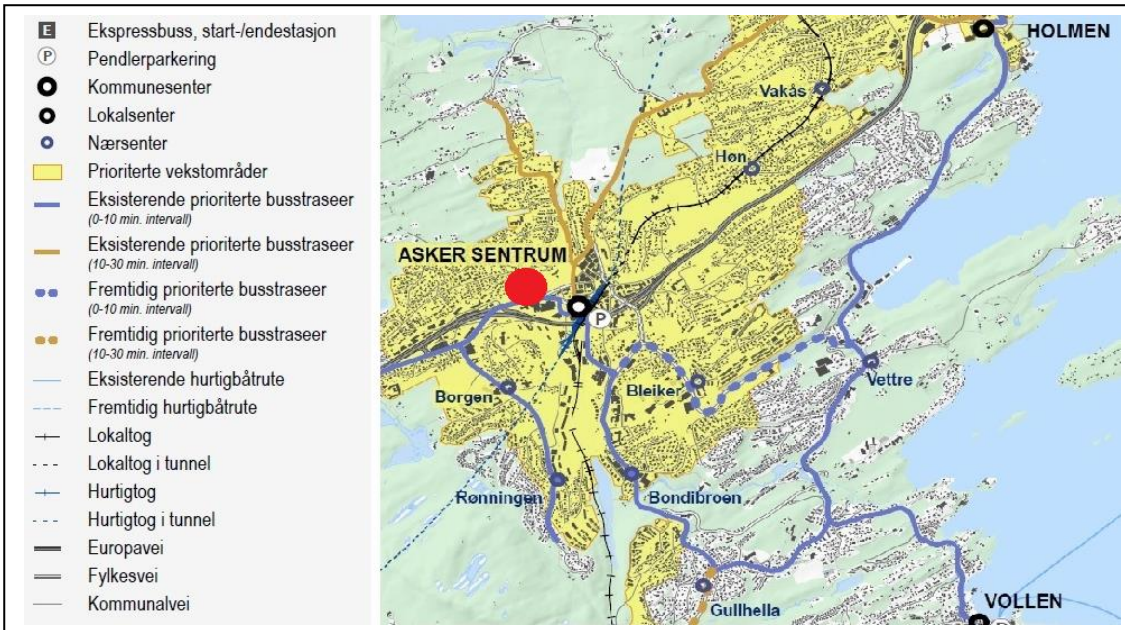
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*

Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

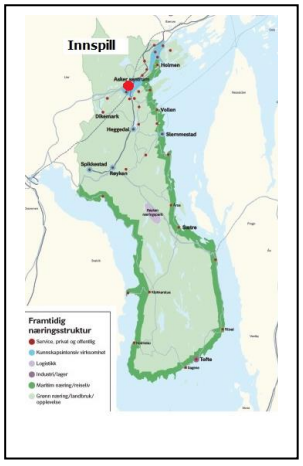
Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området hører til lokalområdet Asker. Det følger av samfunnsdelen at kommunen skal tilrettelegge for høy arealutnyttelse i prioriterte sentre. Arealdelen skal blant annet tilrettelegge for utbygging av boliger, arbeidsplasser, kultur- og idrettstilbud, mv som lokaliseres kollektivnært og ved knutepunktene. Etablering av gode møteplasser, arealer for friluftsliv og aktivitet er prioritert.
Omdisponering som foreslått vil styrke utvikling av ønsket senterstruktur.

Verdi: **
Omfang: 2
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



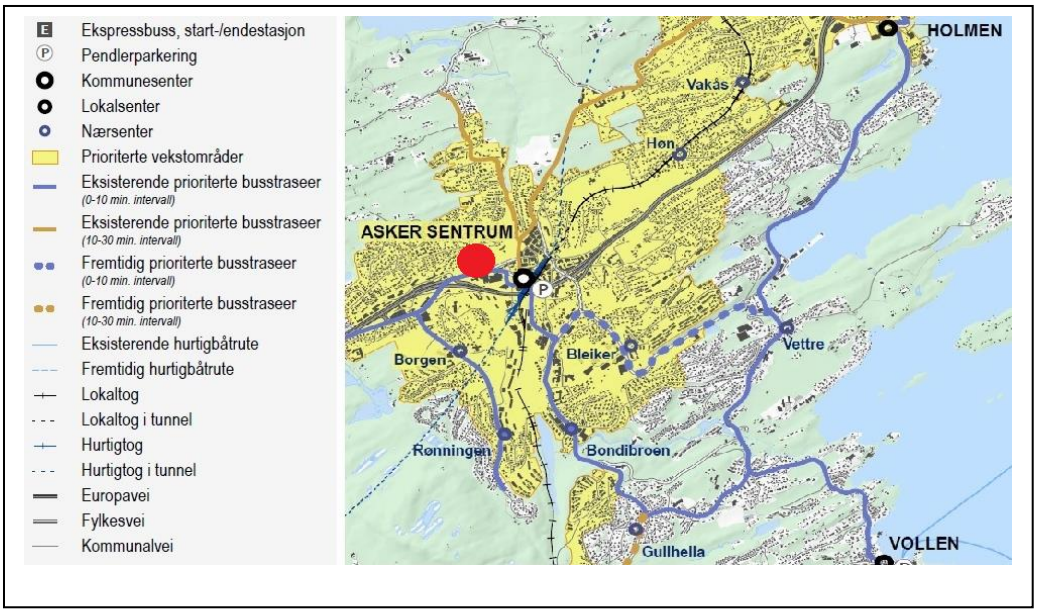
Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at kommunen skal legge til rette for et attraktivt og innovativt næringsliv som både vil bidra til en økning i arbeidsplasser og verdiskapning.

Foreslått arealbruksendring er ikke direkte relevant for ønsket næringsutvikling. Utvikling av idrettsanlegg som skissert vil være en felles arena og møteplass for ansatte i næringsbedriftene. Skissert arealbruk vil være et av flere kriterier ved lokalisering av næringsbedrifter.

Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

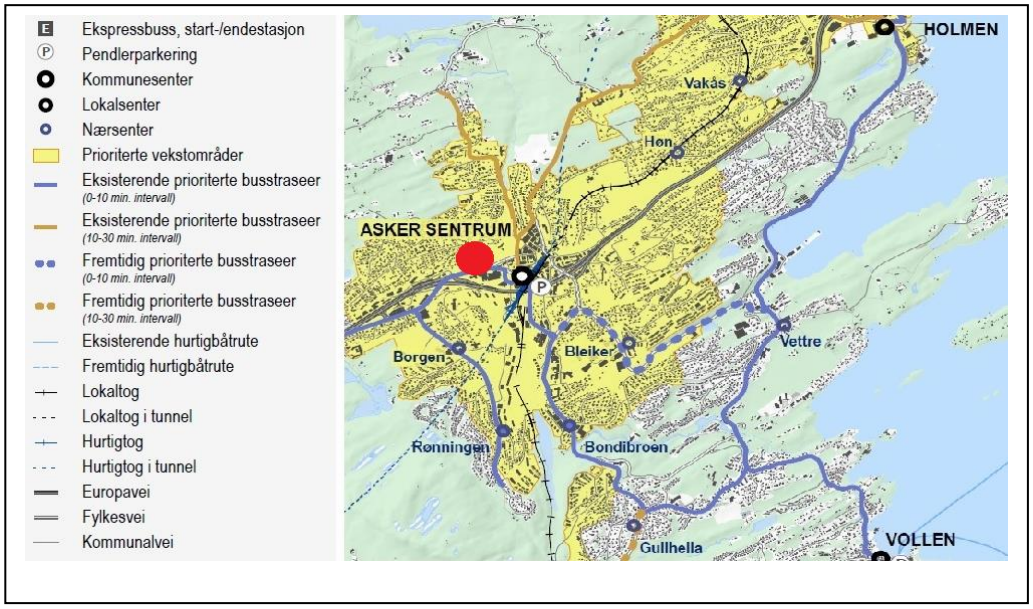
Området ligger i Asker sentrum, hvor det er et godt utbygd kollektivtrafikktilbud og



gangavstand fra knutepunkt.

Verdi: **
Omfang: 2
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Arealdelen skal blant annet tilrettelegge for utbygging av boliger, arbeidsplasser, kultur- og idrettstilbud, mv som lokaliseres kollektivnært og ved knutepunktene. Etablering av gode møteplasser, arealer for friluftsliv og aktivitet er prioritert.

Omdisponering som foreslått vil styrke ønsket utvikling.
Verdi: **
Omfang: 2
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området berører arealer hvor det er registrert naturtyper som frisk lågurtedellauvskog med stor verdi og gammel høgstaudegråorskog med middels verdi.

Forutsettes nærmere avklart. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

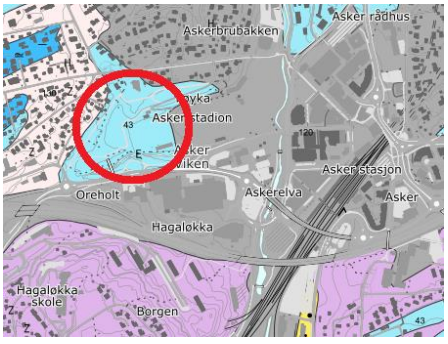
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Det er ikke registrert areal med dyrkbar jord i området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tykk havavsetting). Området er registrert med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Konsekvens av endret arealbruk forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak innarbeides i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

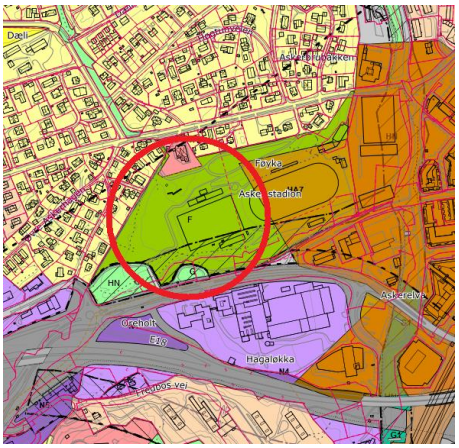
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området berører areal med noe skog. Denne forutsettes sikret ved regulering.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området ligger ikke til strandsonen.
I søndre del av området ligger et mindre bekkedrag hvor det er innarbeidet hensynssone for grønnstruktur. Bekkedraget er del av nedbørsfeltet til Askerelva. Askerelva er registrert med dårlig kjemisk og moderat økologisk tilstand.
Avrenning og håndtering av overvann forutsettes ivaretatt i regulering.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

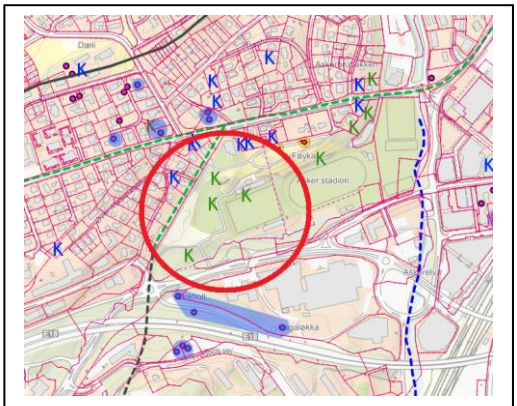
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området ligger sentralt i tettstedet Asker. Området ligger i overgangssonen mellom villabebyggelse og tyngre sentrumsbebyggelse/infrastrukturanlegg. Området har i dag et åpent preg og benyttes som park/barneidrettsområde. Det stilles som krav at 50% av området skal forbli ubebygget på Føyka, noe som vil bli videre ivaretatt ved regulering.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

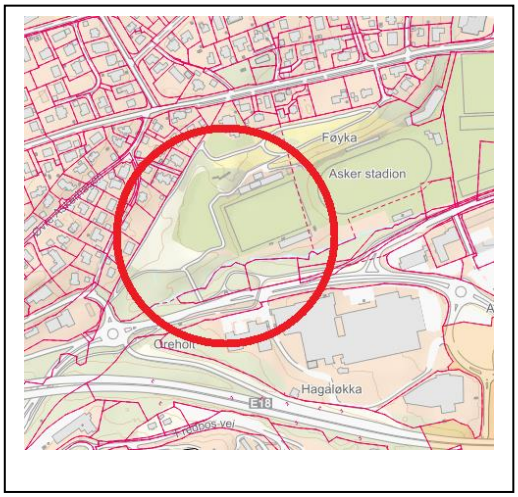
Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
I området er det registrert kulturminner med lokal verdi; hoppbakke, verdi C og et eldre fornminne.
I tilliggende boligområder mot vest og nord er det flere registrerte SEFRAK-bygg.
Hensynet til verneverdige minner og miljøer forutsettes nærmere avklart ved regulering.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området inngår ikke i kartlagte og verdsatte friluftsområder. Det er imidlertid på det rene at området benyttes til både organisert og ikke organisert fysisk aktivitet og rekreasjon. Etter gjeldende regulering er deler av området avsatt til idrett og arealer med blågrønnstruktur.
Det framgår av beskrivelsen til forslaget om endret arealbruk at store deler av arealet (50 %) skal tilrettelegges som uteoppholdsareal, park, torg, idrettsanlegg, mv.
Nærmiljøverdien og bruken av området forutsettes nærmere avklart og videreført ved regulering.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tykk havavsetting). I området kan det være fare for kvikkleireskred.

Området er registrert med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Områdene langs bekkedraget i syd er flomutsatt.
Området har privat adkomst fra kommunal vei.
Det er etablert privat gang- og sykkelvei til og i området.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Området har privat adkomst fra kommunal vei. Det er privat gang- og sykkelvei i området.
Det er etablert el, vann- og avløpsløsning i området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Området ligger sentralt i Asker sentrum.

Verdi: ***
Omfang: +2
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: idrettsanlegg
Foreslått formål: bebyggelse og anlegg
Arealstørrelse: ca 21 daa.
Forslagsstiller: Asker kommune



Beskrivelse:
Innspillet gjelder gnr/bnr 2/120, 2/137, m fl. I dagens kommuneplan er området avsatt til idrettsanlegg.
I innspillet foreslås vestre del av Føyka avsatt til bebyggelse og anlegg eller alternativt boligbebyggelse.
50 % av det samlede areal på Føyka forutsettes å være ubebygd, med bruk som uteoppholdsareal, park, torg, gate, og idrettsanlegg.
Foreslått arealending tilrettelegger for en helhetlig utvikling av hele Føykaområdet basert på boliger i kombinasjon med detaljhandel, bespisning, hotell, kontor og idrett.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Området er del av prioritert vekstområde, Asker sentrum. Etter samfunnsdelen kan utbygging av boliger, arbeidsplasser, kultur- og idrettstilbud, mv lokaliseres kollektivnært og ved knutepunkt.
Næringsutvikling		Ikke direkte relevant for næringsutvikling.
Samferdsel		Ligger i sentrum hvor det er et godt utbygd kollektivtrafikktilbud og gangavstand fra knutepunkt.
Prioriterte vekstområder		Etter samfunnsdelen kan utbygging av boliger, arbeidsplasser, kultur- og idrettstilbud, mv lokaliseres kollektivnært og ved knutepunkt.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Kan berøre arealer hvor det er registrert naturmangfold.
Matjord		Ikke berørt.
Geologi og ressurser		Løsmasser (tykk havavsetting). Radon: Moderat til lav aktsomhetsgrad.
Skog		Området berører areal med noe skog. Denne forutsettes sikret ved regulering
Strandsone		Ligger ikke til strandsonen. Ligger til et bekkedrag i hensynssone for grønnstruktur. Bekkedraget hører til Askerelva hvor det er registrert dårlig kjemisk og moderat økologisk tilstand..
Landskap		Ligger i overgangssonen mellom villabebyggelse og tyngre sentrumsbebyggelse/infrastrukturanlegg.
Kulturminner og kulturmiljø		I området er det registrert kulturminner med lokal verdi.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området er i gjeldende plan avsatt til idrett og arealer med blågrønnstruktur. Forslaget medfører utbygging, med krav om 50 % av arealet skal tilrettelegges med uteoppholdsareal, park, torg, idrettsanlegg, mv. Nærmiljøverdien og bruken av området forutsettes nærmere avklart og videreført ved regulering.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Løsmasser hvor det kan det være fare for kvikkleireskred. Området er utsatt for trafikkstøy og det er registrert moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Områdene langs bekkedraget i syd er flomutsatt.
Teknisk infrastruktur		Adkomst fra kommunal vei. Det er etablert el, vann- og avløpsløsning i området..
Sosial infrastruktur		Området ligger sentralt i Asker sentrum.

Konklusjon

Foreslått arealbruksendring tilrettelegger for en helhetlig utvikling av hele Føykaområdet basert på boliger i kombinasjon med detaljhandel, bespisning, hotell, kontor og idrett. Innspillet følger opp samfunnsdelens føringer og er foreslått innarbeidet. Utviklingen medfører tap av grønt og idrettsarealer som forutsettes relokalisert/erstattet. Viktig

skog/natur langs Drengsrudbekken må sikres med hensynssone. Øvrig samfunnsmessige sikkerhetsforhold må ivaretas ved regulering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Områdene langs bekkedraget i syd er flomutsatt.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Området er registrert med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Skred og områdestabilitet	Deler av området er berørt av aktsomhetsområd er for skred.	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering. Bestemmelser om avbøtende tiltak.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Adkomst fra kommunal vei. Området er bygd ut med g/s-veg.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke aktuelt	Liv/helse	L	L			Ikke aktuelt
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

1.3 Slemmestadveien 145 – fra næring til bolig – felt VE3



Planstatus

Kommuneplan

Gjeldende kommuneplan har areaformål forretning (1150)

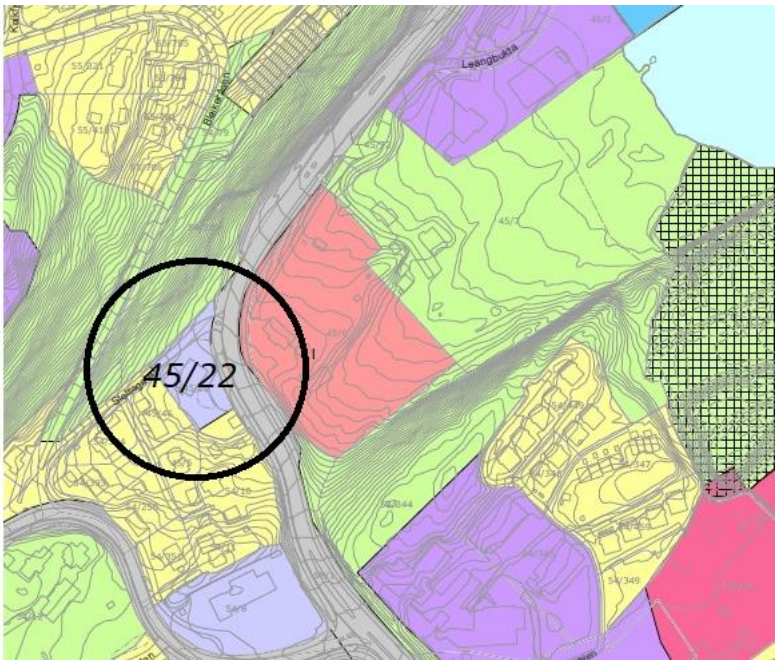
Reguleringsplaner

Området inngår i reguleringsplan for Langenga (planID 0220107B), vedtatt 1978 hvor området er avsatt til forretning (120).

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.





Forslaget

Forslaget gjelder en eiendom (45/22) langs FV165, Slemmestadveien.
Eiendommen er ca 2,2 daa og avsatt til byggeområde næring i gjeldende arealdel.
Tilliggende eiendommer er avsatt til eksisterende boligbebyggelse, kategori B i gjeldende arealdel.

Eiendommen foreslås omdisponert til boligformål hvor det ønskes tilrettelagt for 10 boenheter i to bygg, med tillatt BYA 36 %.

Dagens forhold

- Lokalområde: Asker
- Dagens arealbruk: næring, forretning
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 45/22, eier: Moen eiendom AS

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 2,2 daa.
- Hovedatkomst: Adkomst som i gjeldende regulering.
- Hovedformål: bolig.
- Type bebyggelse: tett/lav.
- Utnyttelse: BYA 36 %, byggehøyde: 3 etasjer.
- Uteareal, friområder: Uprivate uteoppholdsareal på balkonger, felles uteoppholdsareal på bakkeplan.
- Annet: kjellerparkering, bilparkering på bakkeplanet, sykkelskur, plass til avfallshåndtering, samt åpent overbygd areal.

Forslagsstillers begrunnelse





Forslagstiller viser til at eksisterende bygg er i dårlig forfatning og området er preget av mangel på struktur og definisjon av offentlige/ private arealer. Eier ønsker å rive eksisterende bygning for å utvikle denne til boligformål. Tomta er per i dag regulert til næringsformål (eksisterende). Eiendommen ønskes ikke videreutviklet til næring. Næring bør i utgangspunktet lokaliseres til knutepunktene, slik at unødvendig bruk av bil ikke stimuleres.
Forslagstiller viser til at Vettre er et satsingsområde for kommunen og at området har en eksisterende god infrastruktur. Det er en voksende etterspørsel for nye boliger i området. Eiendommen foreslås tilrettelagt for utbygging med 10 boenheter/ leiligheter i blokk, med tillatt BYA 36 %.

Foreslått av

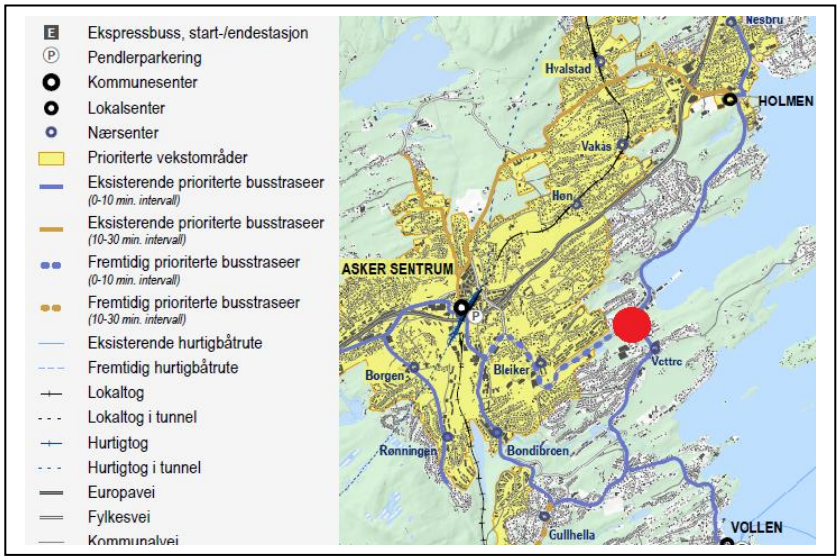
Halvorsen og Reine AS, p v a grunneier.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

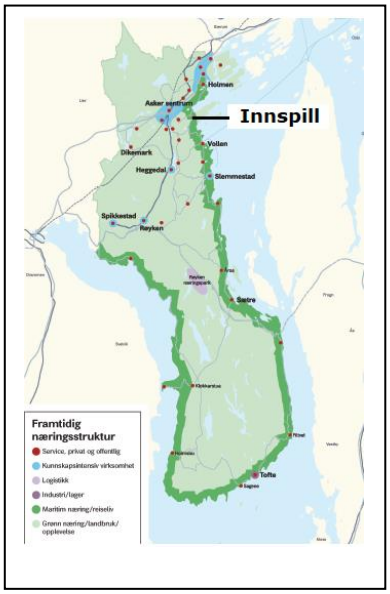
Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Asker, hvor Vettre er nærsenter. Avstanden til nærsenter på Vettre er ca 400 m.
Etter gjeldende plan er eiendommen avsatt til næring/forretning. Eiendommen ligger til hovedveien og er del av et område med eksisterende boligbebyggelse. Det er bygd gang- og sykkelvei langs hovedveien. Området har et etablert kollektivtrafikktilbud med mating til kommune- og lokalsenter.
Endret arealbruk til bolig vil bygge opp under og styrke utvikling av Vettre nærsenter.

Verdi: *
Omfang: +1
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



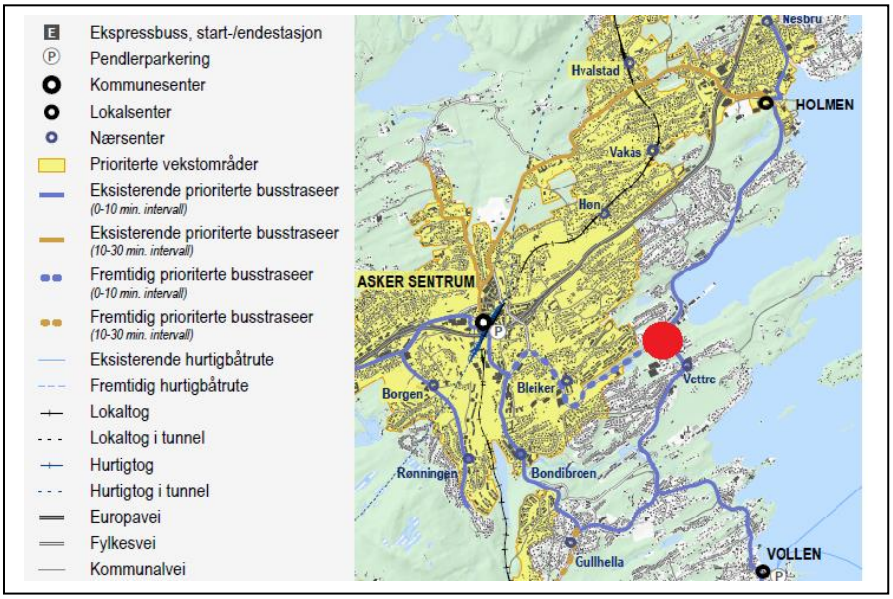
Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Asker,
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen. Nye arbeidsplasser lokaliseres etter ABC-prinsippet, rett virksomhet på rett sted. Det skal legges vekt på
etablering av nye kortreiste arbeidsplasser, potensialet innen grønne næringer og reiseliv anses stort.

Etter gjeldende plan er eiendommen avsatt til næring/forretning. Eiendommen ligger til hovedveien og hører til lokalområdet Asker. Vettre nærsenter ligger i ca 400 m avstand.

Foreslått arealbruksendring reduser i prinsippet ikke eiendommen som næringseiendom, det vil kunne tillates næring i kombinasjon med boliger. Nærmere fordeling av arealformålene til bolig og næring avklares i regulering.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

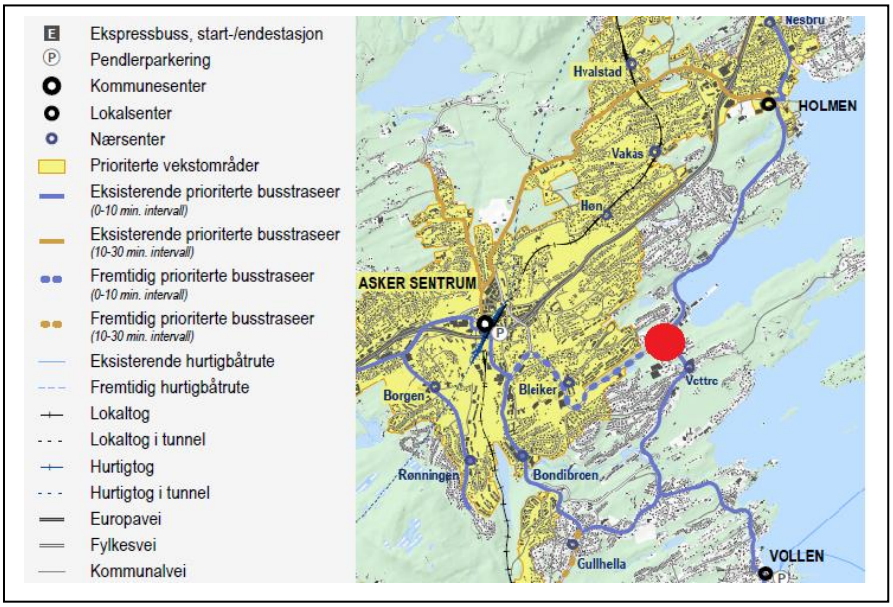
Prinsipper for utvikling: samferdsel

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i gangavstand til etablert kollektivtrafikktilbud (buss med 0-10 min intervall) med mating til jernbane, kommune- og lokalsenter.



Verdi: *
Omfang: +1
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder

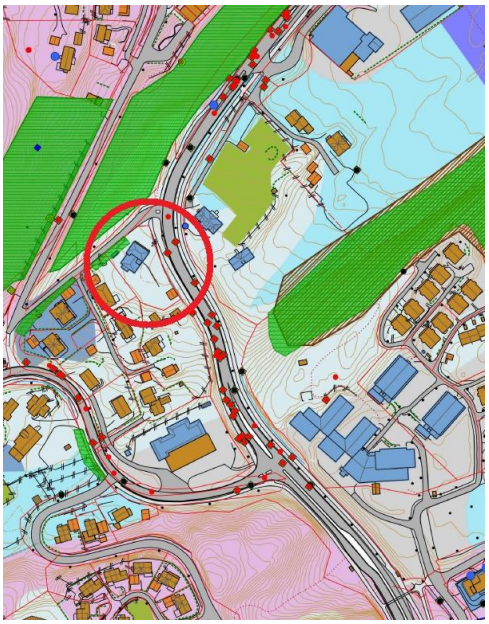


Eiendommen ligger utenfor prioritert vekstområde. Etter gjeldende plan er eiendommen avsatt til næring/forretning. Endret arealbruk kan være positivt i forhold til samfunnsdelens lokaliseringskriterier for næringsareal. Foreslått ny arealbruk med konsentrert boligbebyggelse er konfliktfylt m h t avstandskrav til senter, men eiendommen ligger til eksisterende boligbebyggelse hvor det er etablert kollektivtrafikktilbud med mating til

senter og jernbane.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann

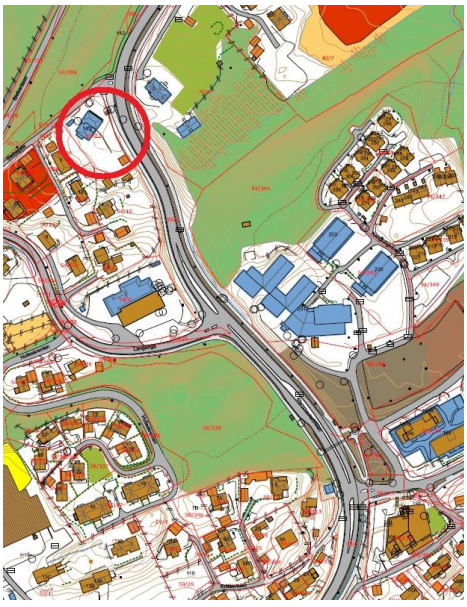


Beskrivelse:.
Det er registrert store gamle trær (ask) i nordvestre del av eiendommen. Lokaliteten har verdi «lokalt viktig».
Langs hovedveien er det flere registreringer av fremmede arter. Russekål vurderes til svært høy økologisk risiko på grunn av kombinasjonen mellom et stort invasjonspotensial og en stor (til middels) økologisk effekt.

Temaet forutsettes nærmere utredet.
Askene (alleen) i nordvestre del av eiendommen forutsetter ivaretatt.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: matjord

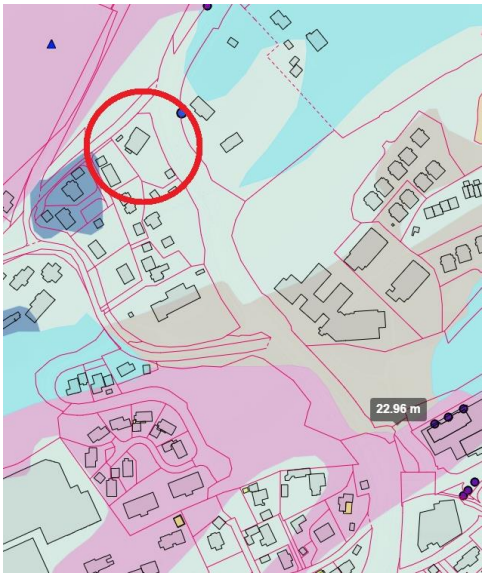


Beskrivelse:.
Eiendommen er tatt i bruk og ligger i et eksisterende
byggeområde, uten registrert landbruksverdi.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Prinsipper for vern: geologi og ressurser

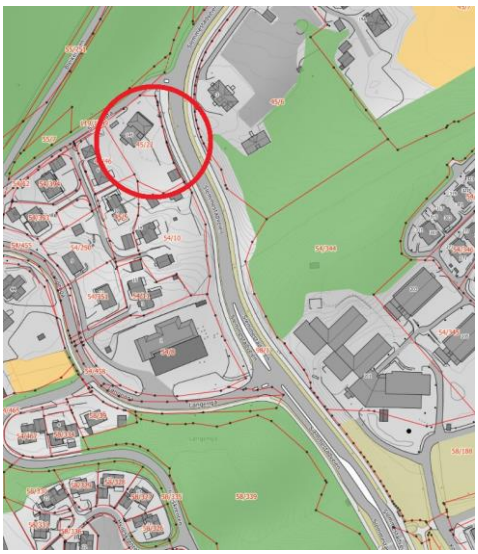
Beskrivelse:.



Grunnforholdene i området består av løsmasser; hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.
Aktsomhetsgrad radon er registrert som moderat til lav.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Eiendommen ligger i et etablert byggeområde og berører ikke skogsverdier.
I flg NIBIO Kilden finner en lauvskog med høy bonitet i tilliggende områder.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Prinsipper for vern: strandsone

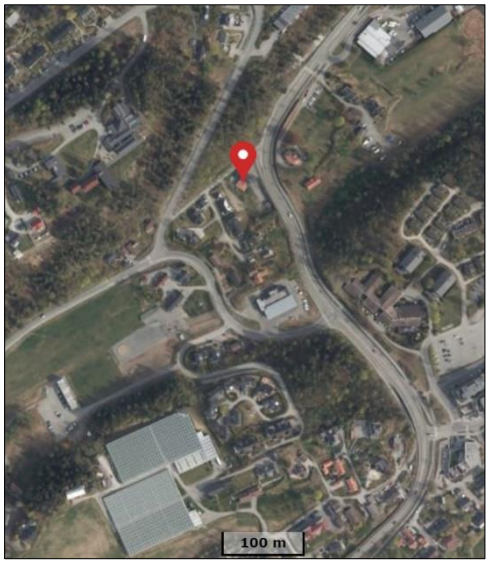


Beskrivelse:
Eiendommen ligger ca 350 m fra strandlinjen og berøres ikke av arealdelens byggelinje mot sjø.

Området ligger mot fjorden og sogner til nedbørsfeltet Bårdsrudbekken. Sjøområdene i Oslofjorden er generelt registrert med moderat god kjemisk og økologisk tilstand. Bekkefaret er registrert med god kjemisk og dårlig økologisk tilstand.
Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning i nedbørsfelt/fjord.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

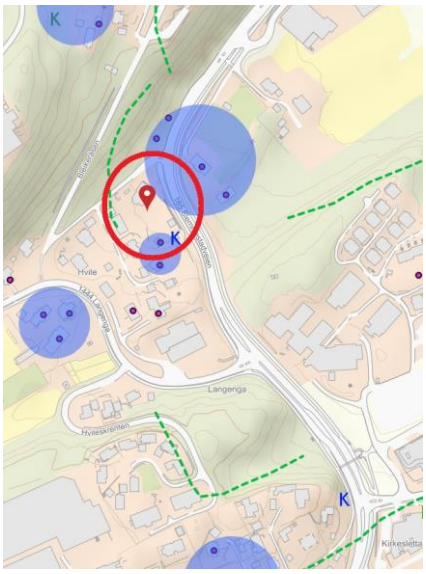
Prinsipper for vern: landskap



Arealet ligger i et etablert boligområde.
Ny type bebyggelse må tilpasses landskap og terreng og omkringliggende lave bebyggelse.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

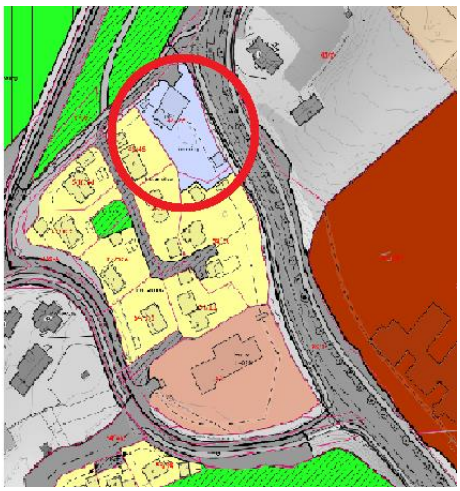


Beskrivelse:
Eiendommen ligger i influensområde til registrerte kulturmiljøer på tilliggende eiendommer 54/10 og 45/6.
Kulturmiljøene ligger på hver side av Slemmestadveien og består av Rømerstua (husmannsplass) og Tangen Barnehjem. Sammen danner de et kontrastfylt miljø - både bygningshistorisk og sosialhistorisk.
Anlegget har høy autentisitet.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv

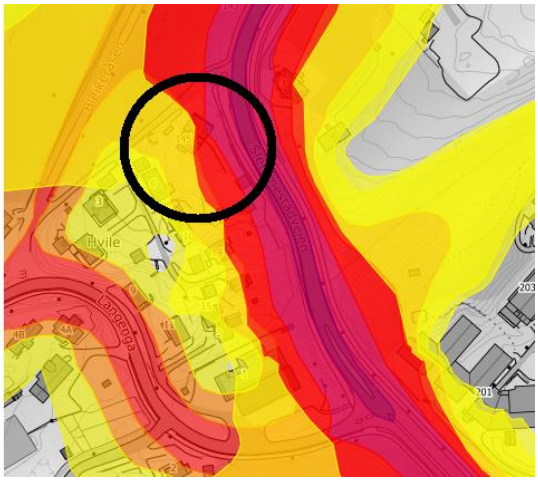




Beskrivelse:.
Eiendommen er etter gjeldende regulering av satt til forretning.
Tilliggende eiendommer er avsatt til bolig, kategori B. Boligområdet er bygd ut med villamessig bebyggelse langs felles adkomstvei. Sentralt i boligområdet er det avsatt et mindre areal for felles lek.
Det er registrert store gamle trær (ask) i nordvestre del av eiendommen. Lokaliteten er karakterisert som «lokalt viktig» og forutsettes ivaretatt.
Området har ikke registrert friluftsbruk.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Beskrivelse:.
Det er registrert utløpsområde for snøskred i nordvestre del av eiendommen.
Moderat til lav fare for radon i grunnen.

Registrert aktsomhetsområde for flom langs elveleiet i øst for eiendommen.
Eiendommen er utsatt for trafikkstøy, ligger i rød og gul støysone.
Det er eksisterende gang- og sykkelvei langs hovedvei, fram til busstopp og nærsenter.

Verdi: *
Omfang: -2
Konsekvens: Rød

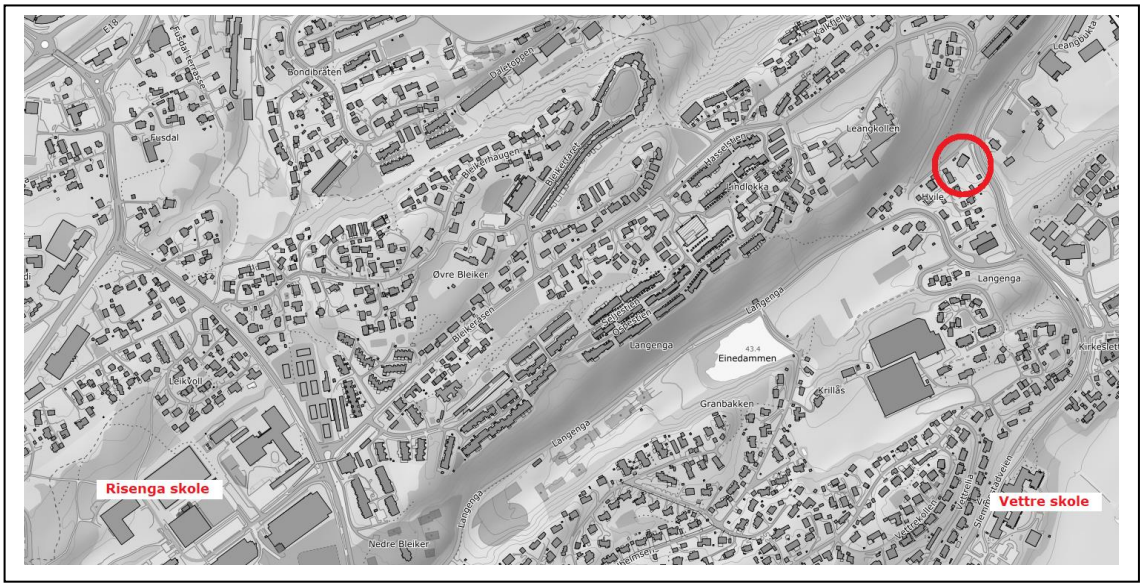
Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Området ligger til fylkesvei. Det er etablert gang- og sykkelvei langs hovedveien. Området er betjent med kollektivtrafikk.
Eiendommen har adkomst fra hovedveien via Slettagata. Området har god vann- og avløpskapasitet og eiendommen kan betjenes med teknisk infrastruktur fra eksisterende nett.
Energiforsyning via eksisterende nett.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:.
Det er etablert gang- og sykkelvei fra området til Vettre barneskole.
Videre har området gangavstand til Risenga ungdomsskole. Gang- og sykkelvei langs Langenga til Risenga er under opparbeiding.
Det er tilstrekkelig skolekapasitet for utbygging av området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Innspill journalpost 242



Dagens formål: Næring
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 2.2 da
Forslagsstiller: Halvorsen & Reine.

Beskrivelse:
Innspillet gjelder gbnr. 45/22 Slemmestadveien 145 på Vettre, og arealet er på ca 2,2 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til næring. Ønsket ny arealbruk er bolig i form av 10 boenheter og BYA% 36%

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Kan virke positivt da man ikke legger næringstomter utenfor sentrumsområder
Næringsutvikling		Areal for næring videreføres.
Samferdsel		Kollektivnært (buss langs Slemmestadveien). Ny avkjøring må avklares.
Prioriterte vekstområder		Utenfor prioritert vekstområde
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Lokalt viktig naturtype, rekke med Askekaller langs Slettagata må bevares.
Matjord		Ikke relevant
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Grunnforhold forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Ikke relevant
Strandsone		Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning i nedbørsfelt/fjord.
Landskap		Ny type bebyggelse må tilpasses landskap og terreng og omkringliggende lave bebyggelse.
Kulturminner og kulturmiljø		Influensområde til kulturmiljø på gbnr. 54/10 og 45/6
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Ikke i konflikt med friluftsområder. Nærhet til friluftsområder mot sjøen. En rekke med askekaller langs Slettagata må bevares og gang-forbindelsen her må opprettholdes.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Utfordrende støy og trafikkforhold. Ligger i rød støysone.
Teknisk infrastruktur		God vann- og avløpskapasitet
Sosial infrastruktur		Gang- og sykkelvei til Vettre barneskole. Gangavstand til Risenga ungdomsskole. Gang- og sykkelvei langs Langenga til Risenga er under opparbeiding. Det er tilstrekkelig skole-kapasitet.

Konklusjon

Konklusjon:
Liten næringseiendom inneklemt i boligområde. Transformasjon fra næring til kombinasjon næring og bolig. Positivt under forutsetning at støyforhold og avkjøring til Slemmestadveien kan løses. Utenfor prioritert vekstområde. Langs Slemmestadveien som har god kollektivdekning til Holmen, Sandvika og Oslo, og Langenga som har kollektivdekning til Asker. Utnyttelse må vurderes i detaljregulering. Det er ingen konflikter med verneinteresser. Ny bygningstypologi må tilpasses terreng og verneverdig bebyggelse. Trerekken langs Slettagata må bevares og gangforbindelsen her må opprettholdes.

Rekkefølgebestemmelser til området
Det forutsettes rekkefølgebestemmelser med krav om sikring av gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum) og til skole.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

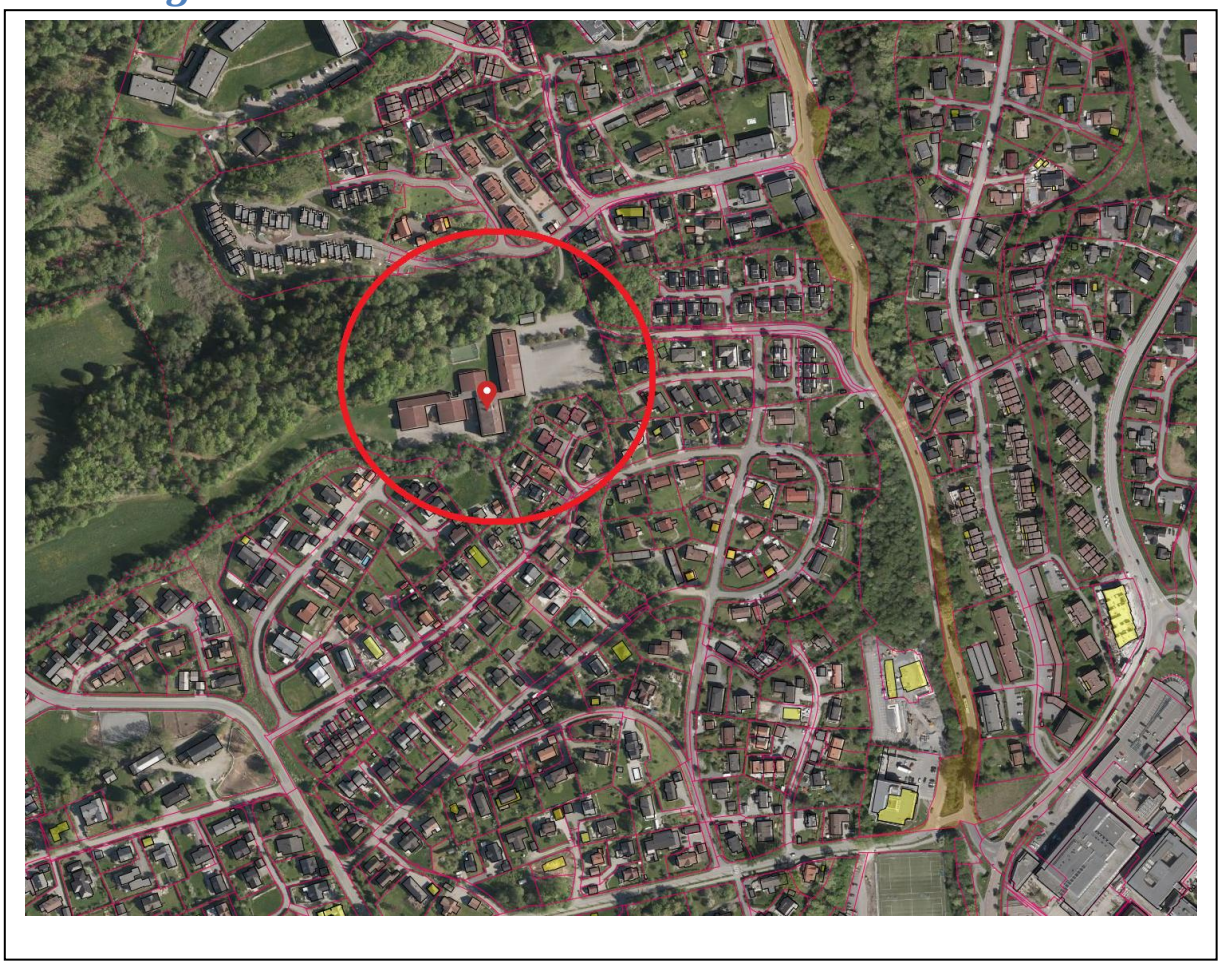
I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater krever håndtering av overvann.	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Moderat til lav fare for radon i grunnen.	Liv/helse	M	M			Vurderes på reguleringsnivå.
Skred og områdestabilitet	Grunnforhold; dels løsmasser. Moderat fare for kvikkleire i grunnen. Terreng i nabolag kan indikere fare for snøskred.	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Det er godt gang- og sykkelveinett i alle retninger.	Liv/helse	M	M			Vurderes på reguleringsnivå. Ny adkomst vil bli vurdert.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå

1.4 Solvang skole - utvidelse



Planstatus

Kommuneplan

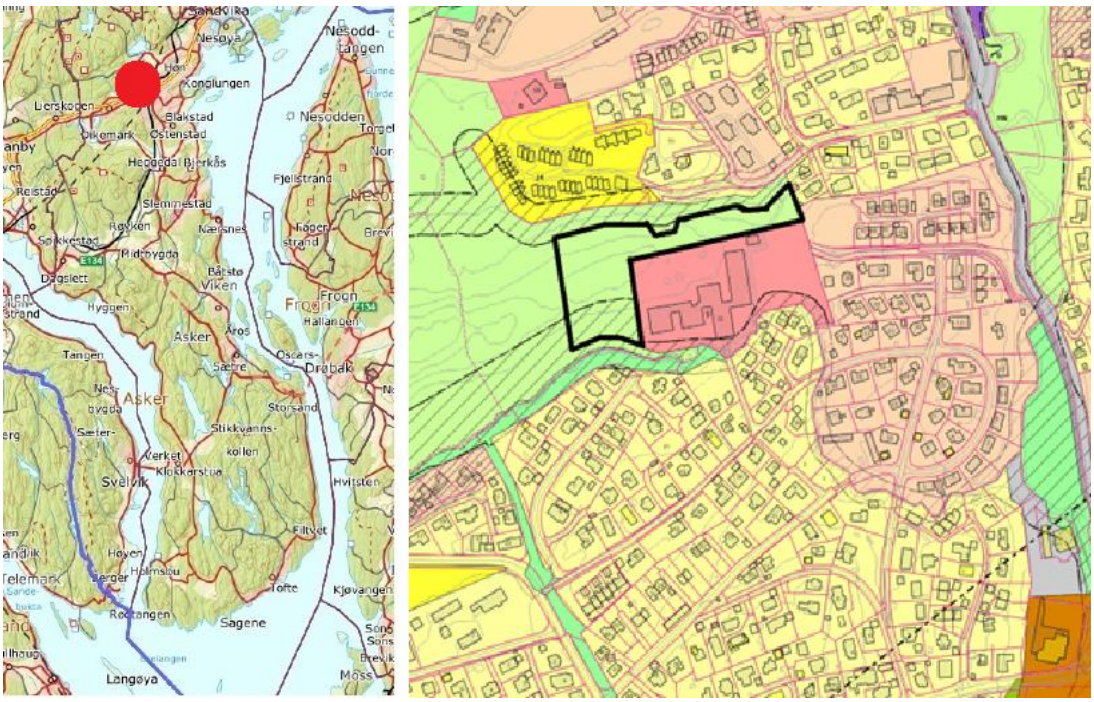
Gjeldende kommuneplan har areaformål LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde).

Reguleringsplaner

Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder området.

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Forslaget er fremmet av Asker kommune og gjelder et område som foreslås omdisponert fra LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde) til offentlig eller privat tjenesteyting. Området ligger i tilknytting til Solvang skole og hensikten med forslaget er å tilrettelegge for en videre utvikling av skolen.
Forslaget er ikke nærmere konkretisert, men det framgår at området er på ca 9 daa og beskrives som skogsterreng.

Dagens forhold

- Lokalområde: Asker
- Dagens arealbruk: LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde)
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 1/13, eier: Asker kommune.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 9 daa
- Hovedatkomst: som før
- Hovedformål: offentlig eller privat tjenesteyting.
- Annet: tilleggsareal til Solvang skole.

Forslagsstillers begrunnelse

Området som foreslås vil være tilleggsareal til Solvang skole.

Foreslått av

Grunneier: Asker kommune.

Områdets verdi og forslagets omfang

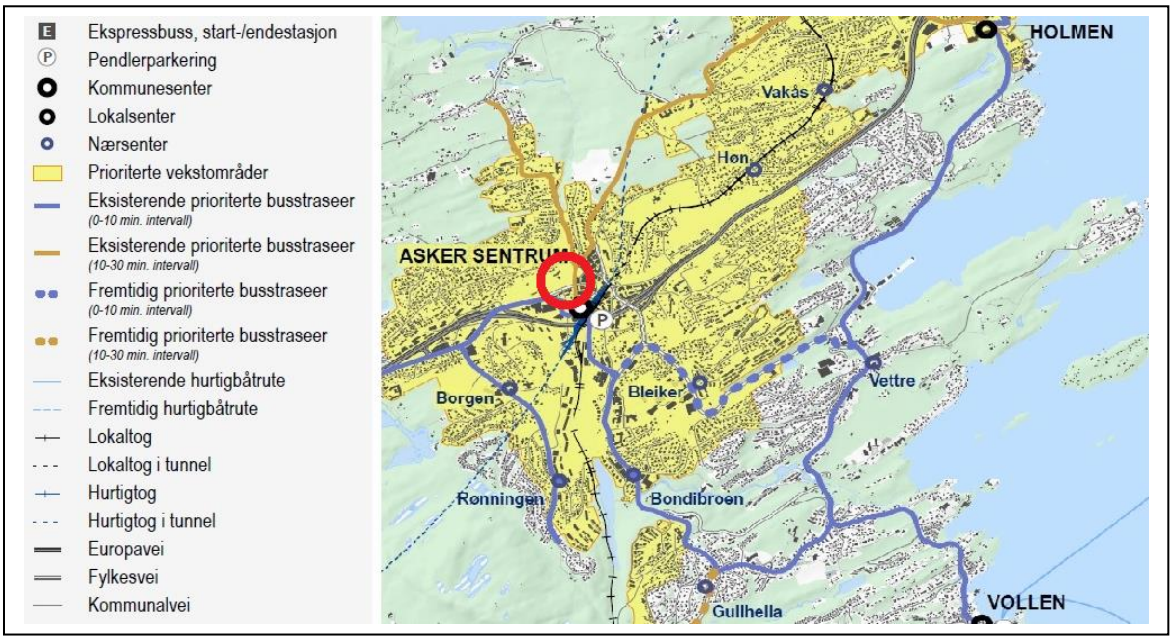
Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*

Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av Asker sentrum (kommunesenter), ligger i tilknytting til eksisterende Solvang skole og hensikten med forslaget er å tilrettelegge for en videre utvikling av skolen. Det framgår av samfunnsdelen at skolekapasiteten i kommunen er god, men samtidig er det registrert behov for å sikre areal for videre utvikling ved flere skoler. Etter føringene i samfunns-delen skal skoler, mv gi fellesarenaer i tettsteder og lokalsamfunn samtidig som lokaliseringen vil redusere behovet for bilkjøring og bygge opp under kollektivsystemet.

Verdi: *
Omfang: +2
Konsekvens: Grønn

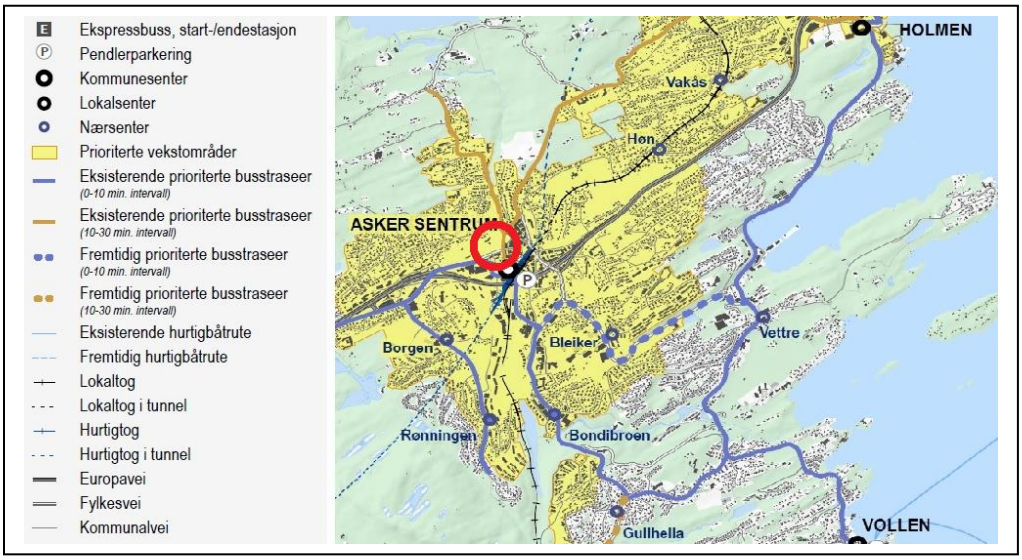
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Området er del av Asker sentrum (kommunesenter), ligger i tilknytting til eksisterende Solvang skole.
Det framgår av samfunnsdelen at kommunen skal legge til rette for en økning i egendekningen av arbeidsplasser.
For å sikre attraktive og bærekraftige arbeidsplasser, vil kommunen bl a vektlegge tilrettelegging for kortreiste arbeidsplasser.
Hensikten med forslaget om arealbruksendring ved Solvang skole er å tilrettelegge for en videre utvikling av skolen, noe som igjen styrker arbeidsplasstilbudet lokalt. Videre vil skoletilbudet lokalt være et av flere kriterier ved lokalisering av næringsbedrifter.

Verdi: *
Omfang: +1
Konsekvens: Grønn

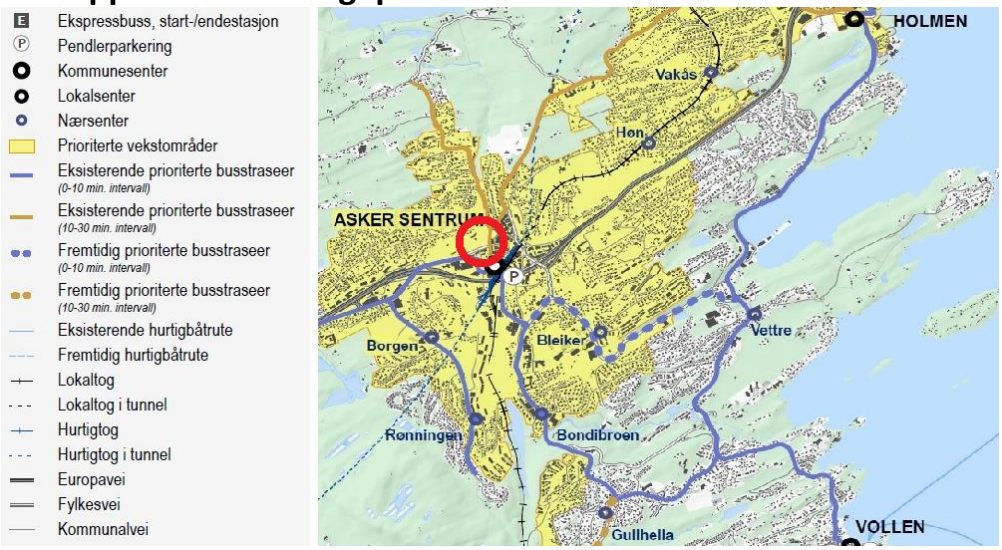
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Solvang skole ligger i gangavstand (ca 300 m) til kollektivtrafikktilbud (buss med 0-10 min intervall). Avstand til sentrum og jernbanestasjon er ca 1 km. Solvangveien (kommunal vei) gir adkomst til skoleområdet. Det er etablert gang- og sykkelvei på del av strekningen fram til bussholdeplass i Semsveien. Gang- og sykkelvei forutsettes videreført.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

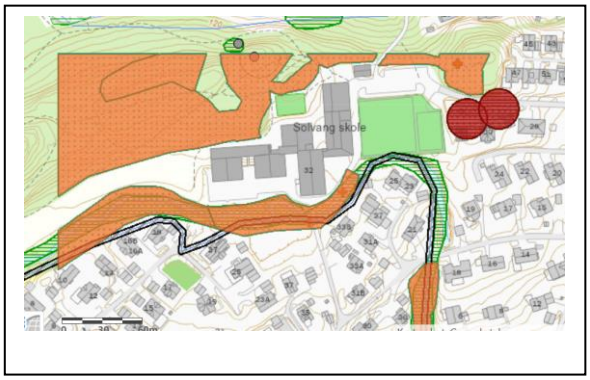
Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Området er del av prioritert vekstområde Asker sentrum (kommunesenter). Området ligger i tilknytting til eksisterende Solvang skole og hensikten med forslaget er å tilrettelegge for en videre utvikling av skolen. Det framgår av samfunnsdelen at skoler, mv er viktige arenaer som styrker fellesskap og tilhørighet i lokalsamfunnet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området er del av et større område hvor det er registrert arter (vintererle, skrukkeøre) med stor forvaltningsinteresse. Stedvis er det forekomst av rødlistearter som purpurkjuke, alm, m fl.
I tilstøtende arealer til eksisterende skole og skolegård er det registeringer av flere viktige naturtyper som hule eiker, frisk lågurtedellauskog, gammel høgstaudegråorskog.
Del av arealet i syd berører Hukenbekken, naturtype viktig bekkedrag med verdi svært viktig. Hensynssoner må innarbeides.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i reguleringen.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Området er bevokst med barskog, men berører ikke dyrket mark.
Del av arealet i syd berører vassdrag og jordarealet langs vassdraget er karakterisert som dyrkbar.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består av løsmasser.
Faregrad kvikkleire: høy (utløpsområde).
Aktsomhetsgrad radon er registrert som moderat til lav.

Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

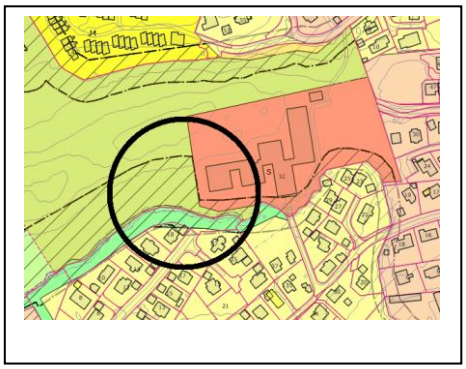
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området ligger i et LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) og er bevokst med barskog.
Området er karakterisert med høy bonitet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området berører ikke strandsonen.
Søndre del av området, mot Hukenbekken, er berørt av hensynssone (hensyn naturmiljø og vassdrag) som forutsettes ivaretatt.
Området sogner til nedbørsfeltet Askerelva.
Bekkefaret Hukenbekken er registrert med god kjemisk og moderat økologisk tilstand. Askerelva er imidlertid registrert med dårlig kjemisk og moderat økologisk tilstand.
Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: Landskap



Beskrivelse:.
Området ligger i dag som LNF. Området er tilvokst med skog. I søndre del ligger et bekkedrag. Bebyggelse vil endre landskapet.

Landskapsverdier forutsettes ivaretatt ved regulering av byggetiltak.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:
I området er del av kulturmiljøområde 21 – Hanevoll, Bakke, Hagen, Jøssong, Hogstad, Brendsrud, Finsrud og Biterud. Området er karakterisert med høy verdi og omfatter flere registrerte kulturminner og -miljøer, herunder også før-reformatoriske minner.

Solvang skole ligger til kulturmiljøområde 21. Anlegget er fra begynnelsen av 1900-tallet. Utgangspunkt for skolen var en sveitservilla som etter hvert ble utvidet med nyere skolebygninger i sveitserstil og nyklassisistisk preg. Disse eldre bygningene ble etter hvert del av et moderne skoleanlegg. Utbyggingen har samtidig medført at flere av de eldste byggene ble revet.
Miljøet er i Askers kulturminneplan karakterisert med vernekategori C.

Verneverdige minner og miljøer forutsettes ivaretatt ved regulering av ny arealbruk.
Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området inngår i kartlagte og verdsatte friluftsområder.
Området er karakterisert som et jordbrukslandskap hvor en bl a finner utkikkspunkt, turstier og skiløyper.

Foreslått tiltak berører stier/skiløyper. Lysløype må vurderes lagt om i reguleringsprosessen.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

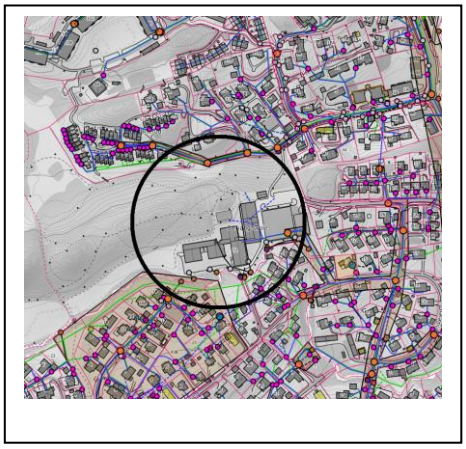


Beskrivelse:.
Nord i området er det registrert kvikkleire (utløpsområde).
I søndre del av området, mot Hukenbekken, er berørt av hensynssone (hensyn naturmiljø og vassdrag) som forutsettes ivaretatt.
Aktsomhetsgrad radon er registrert som moderat til lav.
Kvikkleire, flomfare og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.

Det er etablert gang- og sykkelvei på del av strekningen langs Solvangveien fram til bussholdeplass i Semsveien.
Utbygging av gang- og sykkelvei på gjenværende strekning forutsettes nærmer avklart ved regulering/byggesak.
Temaet forutsettes nærmere utredet. Hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i reguleringen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Området har adkomst via kommunal vei.
Området er betjent med kollektivtrafikk.
Adkomst er noe krevende og må vurderes i regulering
Det er etablert gang- og sykkelvei på del av strekningen langs Solvangveien fram til bussholdeplass i Semsveien.
Utbygging av gang- og sykkelvei på gjenværende strekning forutsettes nærmer avklart ved regulering/byggesak.

Området har god vann- og avløpskapasitet og eiendommen kan betjenes med teknisk infrastruktur fra eksisterende nett.
Energiforsyning via eksisterende nett.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:

Solvang skole må utvides for å sikre plass til alle elever i nærmiljøet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Innspill Solvang skole	
Dagens formål: LNF Foreslått formål: Offentlig privat tjenesteyting Arealstørrelse: ca 9 mål Forslagsstiller: Asker kommune **Beskrivelse:** Forslaget gjelder et område som foreslås omdisponert fra LNF til offentlig privat tjenesteyting. Området ligger ved Solvang Skole, Solvangveien 32, gbnr. 1/13.	

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Ikke relevant
Næringsutvikling		Ikke relevant
Samferdsel		Noe krevende adkomst
Prioriterte vekstområder		Innenfor prioritert vekstområde.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Nytt areal berører vassdrag i syd.
Matjord		Del av arealet i syd berører vassdrag og jordarealet langs vassdraget er karakterisert som dyrkbar.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak. Registrert torv/myr forutsettes ikke berørt.
Skog		Berører LNF og viktig skog/tærer. Må følges opp i det videre arbeidet.
Strandsone		Berører ikke strandsonen. Del av området ligger til bekk. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet. Del av arealet i syd berører Hukenbekken, naturtype viktig bekkedrag med verdi svært viktig.
Landskap		Området ligger i dag som LNF, bebyggelse vil endre landskapet
Kulturminner og kulturmiljø		Verneverdige minner og miljøer forutsettes ivaretatt ved regulering av ny arealbruk.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Berører skiløyper. Lysløype må muligens legges om i reguleringsprosessen.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Hensyn til kvikkleire, radon og flomfare må ivaretas. Det samme gjelder etablering av g/s-vei.
Teknisk infrastruktur		Adkomst er noe krevende og må vurderes i regulering
Sosial infrastruktur		Solvang skole må utvides for å sikre plass til alle elever i nærmiljøet.

Konklusjon

Det er behov for å utvide skolekapasiteten ved Solvang ungdomsskole. Ved en framtidig utvidelse av skolen må viktig natur og landskap hensyntas og sikres ved regulering. Det samme gjelder hensyn til kulturminner og samfunnssikkerhet, herunder flomfare, ersosjo, trygg byggegrunn og trygg skolevei. Hukenbekken og kollen bak skolen sikres med hensynssoner. Tilpasning til landskap og bygde omgivelser inkludert kulturminner/miljøer forutsettes også ivaretatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Hukenbekken kan gi flomfare. Utbygging med harde flater gir økt flomfare.	Liv/helse	L	M			Vurderes på reguleringsnivå.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Radon	Aktsomhetsgrad radon er registrert som moderat til lav.	Liv/helse	M	M			Vurderes på reguleringsnivå
Skred og områdestabilitet	Tiltak kan berøre kvikkleire.	Liv/helse	M	M			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området er tilleggsareal til eksisterende skole. Skolevei mv er etablert.	Liv/helse	L	H			Ytterligere tiltak ikke nødvendig.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ikke aktuelt	Liv/helse	L	L		Ikke relevant.	
Forurenset grunn	Ingen kjente registreringer.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

1.5 Vardåsen idrettspark - nytt anlegg



Planstatus

Kommuneplan

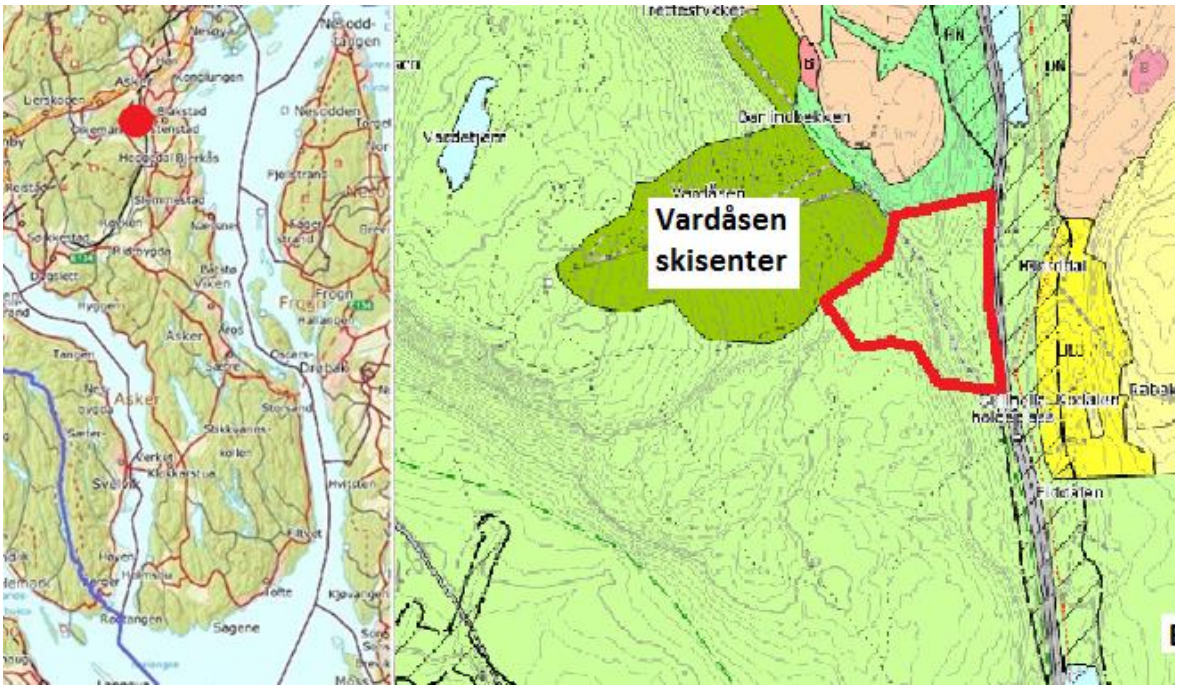
Gjeldende kommuneplan har areaformål idrettsanlegg (1400)).

Reguleringsplaner

Det er vedtatt reguleringsplan som gjelder området – Vardåsen idrettsanlegg (planID 3025_022023C). Området er i reguleringen avsatt til formål: anlegg for idrett og sport (440)

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Forslaget er fremmet av Asker idrettsråd og gjelder et område som foreslås omdisponert fra LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde) til idrettsanlegg for sommer- og vinterbruk. Området ligger i tilknytting til Vardåsen skisenter, ned mot Spikkestadbanen (Gullhella stasjon). Hensikten med forslaget er å få til en sammenheng mellom skiområdene på Eid og Vardåsen. Dette antas også å kunne øke bruken av området under sommerhalvåret. Forslaget er ikke nærmere konkretisert, men det framgår at området er på ca 70 daa og beskrives som skogsterreng.

Dagens forhold

- Lokalområde: Asker
- Dagens arealbruk: LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde)
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 61/760, eier: Asker kommune.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

2 Planområdets størrelse: ca 70 daa
3 Hovedatkomst: som før
4 Hovedformål: idrettsanlegg.
5 Type bebyggelse: Idrettsanlegg (sommer- og vinteranlegg)
6 Utnyttelse (BYA %), byggehøyde: ……
7 Uteareal, friområder: ……..
8 Annet: tilleggsareal til etablerte ski-/idrettsanlegg på Vardåsen.

Forslagsstillers begrunnelse
Området som foreslås vil styrke bruk av idrettsanleggene Vardåsen og Eid.

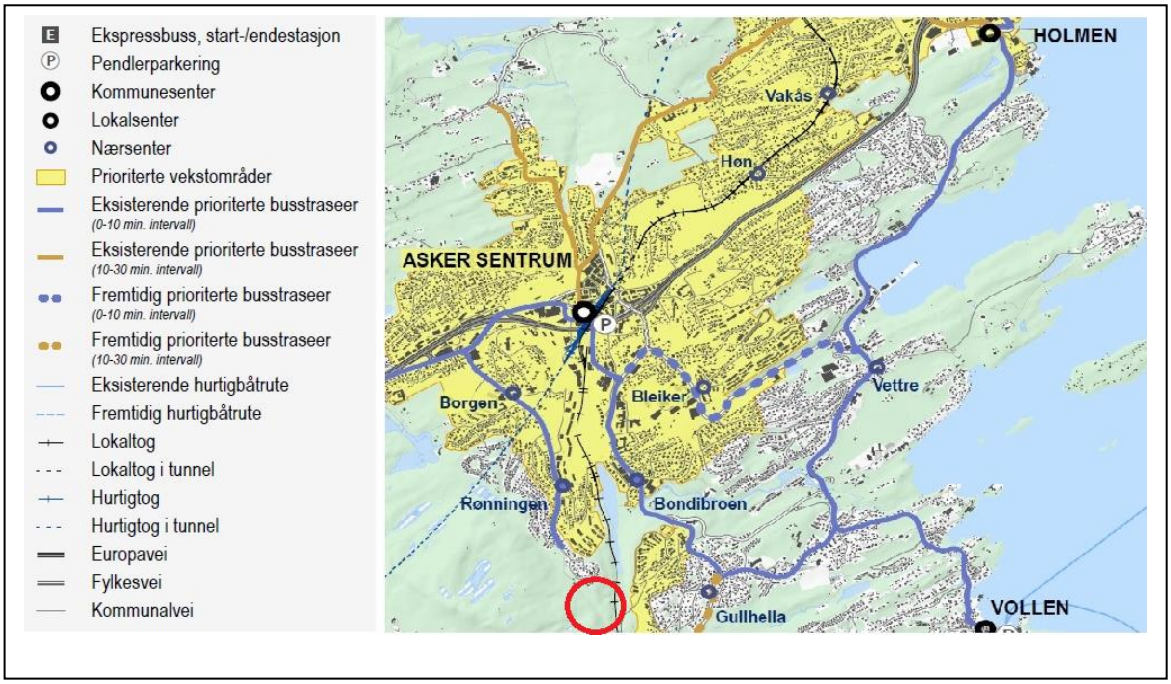
Foreslått av
Grunneier: Asker kommune.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

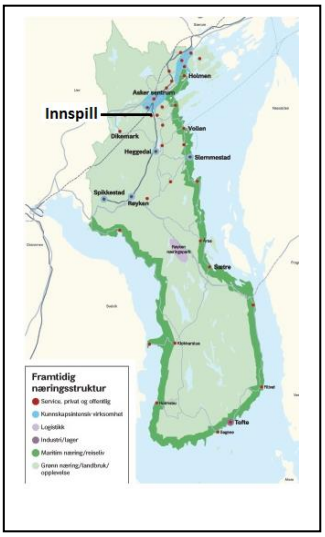
Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Asker, syd for byggeområdene på Borgen mellom skisenteret og jernbanelinjen (Spikkestadbanen).
Det framgår av samfunnsdelen at kommunen skal tilrettelegge for smart samfunnsutvikling som styrker ønsket senterutvikling. Etter føringene i samfunnsdelen skal kommunen bidra til å etablere gode møteplasser, sammenhengende grøntområder og et gjennomgående ski- og turveinett som tilrettelegger for friluftsliv og aktiviteter både i nærmiljøet, langs kysten og i marka.
Hensikten med forslått arealbruksendring er å styrke bruken av idrettsanlegget og å se bruken i sammenheng med bruken av områdene på Eid. Dette antas å styrke bruken av begge områdene, samtidig som bruken under sommerhalvåret styrkes.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

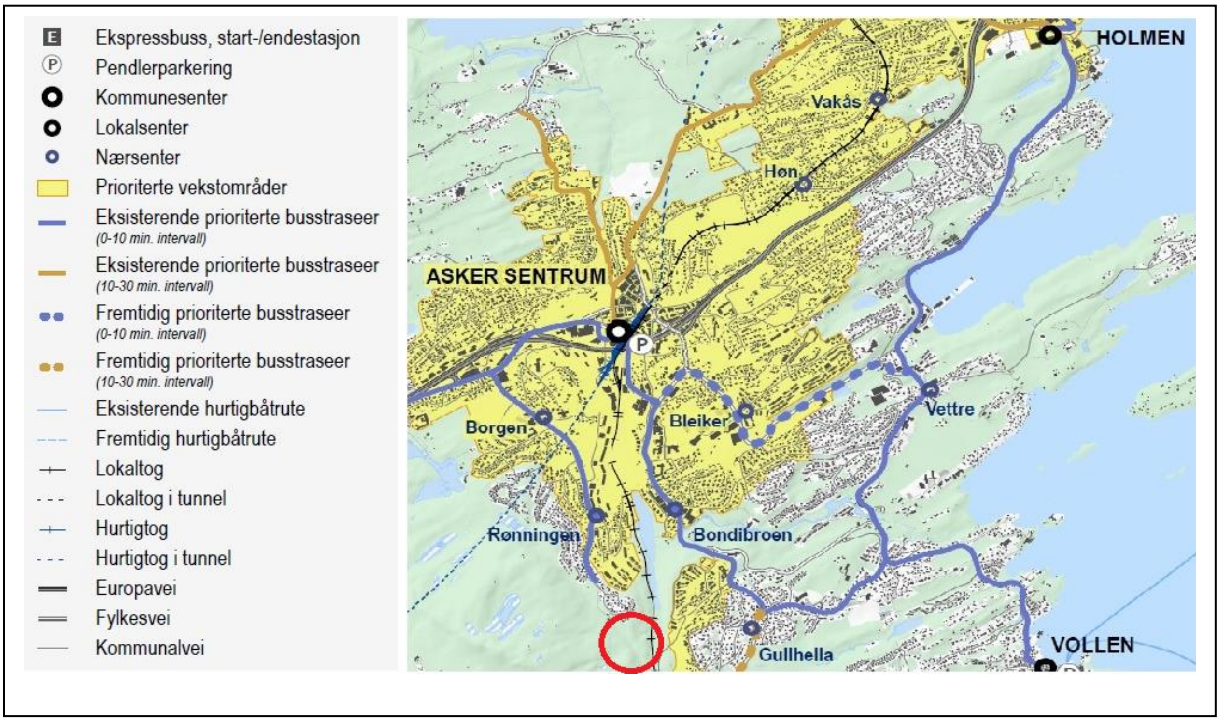
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Asker, syd for byggeområdene på Borgen.
Det framgår av samfunnsdelen at kommunen skal legge til rette for et attraktivt og innovativt næringsliv som både vil bidra til en økning i arbeidsplasser og verdiskapning. Nærhet til gode møteplasser, ski- og turveinett lokalt vil være et av flere kriterier ved lokalisering av næringsbedrifter.
Foreslått arealbruksendring vil styrke ønsket næringsutvikling i lokalområdet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

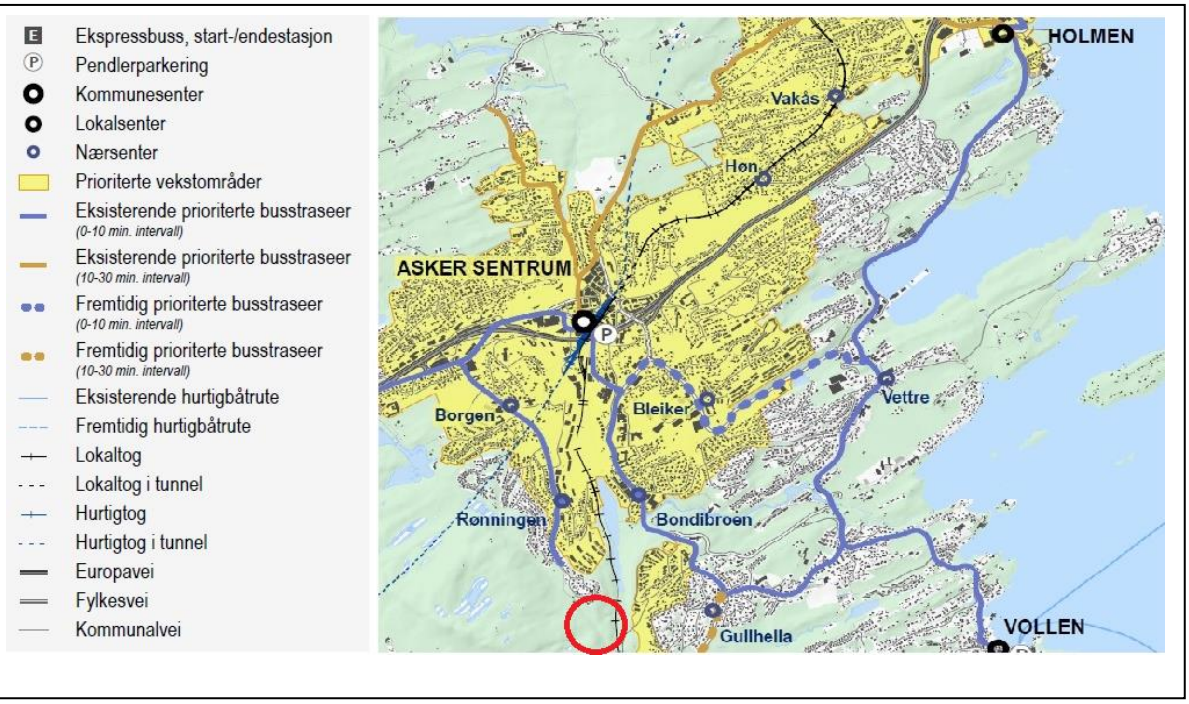
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Vardåsen skisenter ligger i tilknytting til samleveien Trettestykket (kommunal vei). Avstand til Asker sentrum er ca 3 km. Reguleringsplan for skisenteret viser adkomstområdet hvor det er regulert og etablert areal for bussholdeplass og parkering som betjener området. Fra adkomstområdet er det privat adkomst til idrettsanlegget på Vardåsen (ca 300 m) til det regulerte adkomstanlegget med parkering og busstilbud (buss med 0-10 min intervall). Foreslått idrettspark grenser i syd mot Gullhella jernbaneholdeplass hvor det er etablert tursti inn i området. Foreslått arealbruksendring ligger mellom skisenteret og Gullhella stasjon på Spikkestadbanen. Lokaltoget har to avganger pr time.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

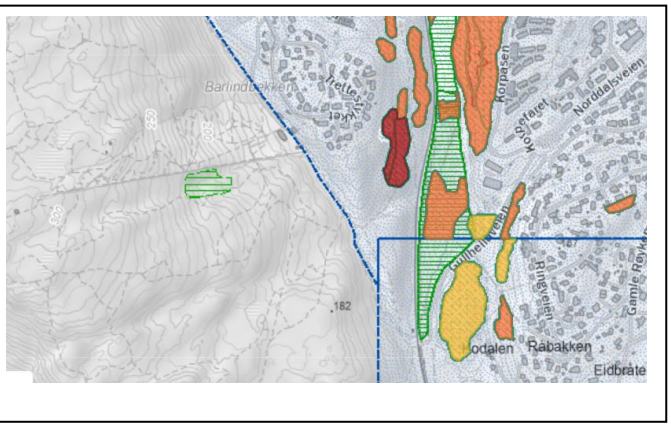
Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Området ligger i tilknytting til prioritert vekstområde Asker sentrum (kommunesenter). Området er betjent med kollektivtrafikk og hensikten med forslaget er å tilrettelegge for økt bruk og en sammenheng mellom skiområdene på Eid og Vardåsen. Dette antas også å kunne øke bruken av området under sommerhalvåret.
Det framgår av samfunnsdelen at gode møteplasser, sammenhengende grøntområder, ski- og turveinett som tilrettelegger for friluftsliv skal styrke fellesskap og tilhørighet i lokalsamfunnet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området er del av et større område hvor det er registrert flere arter med stor forvaltningsinteresse. Innenfor området finnes bl.a Kalk- og lågurtfuruskog med svært stor verdi. Området inngår i kommunens kartlagte og verdsatte friluftsområder hvor en finner bl a turstier, løyper og utsiktpunkt. Området er karakterisert som å være svært viktig.
Kalk- og lågurtfuruskog må sikres med hensynssone.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i reguleringen.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

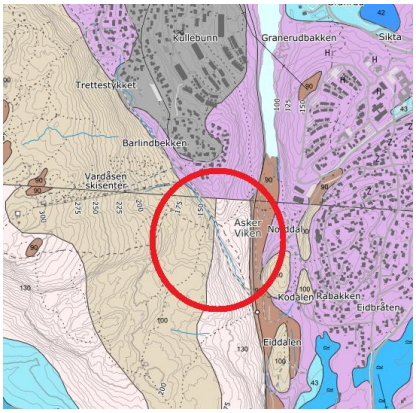
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:
Området er bevokst med barskog og berører ikke dyrket mark. Skogsarealet er karakterisert med lav og høy bonitet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:
Grunnforholdene i området består av løsmasser. Aktsomhetsgrad radon er registrert som høy.

Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

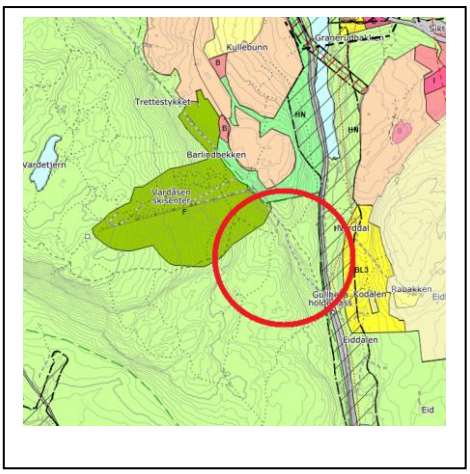
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området ligger i et LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) og er bevokst med barskog.
Området er karakterisert med lav og høy bonitet.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området berører ikke strandsonen.
Langs bekkefaret som renner gjennom området gjelder arealdelens bestemmelser om tiltak, mv som forutsettes ivaretatt.
Øst for området (mot jernbanelinjen) er arealene berørt av hensynssone (grønnstruktur, naturmiljø/vassdrag) som forutsettes ivaretatt.
Området ligger til Bondivannet og sogner til nedbørsfeltet Blakstadelva. Bondivannet er registrert med dårlig kjemisk og moderat økologisk tilstand.
Blakkstadelva er registrert med dårlig kjemisk og moderat økologisk tilstand.
Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning i nedbørsfeltet.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

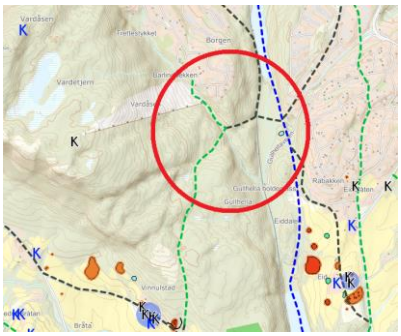
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Tiltaket gjelder tilrettelegging i tilknytting til et etablert skianlegg. Området er en kolle, i et landskap preget av skogsterreng.
Tiltaket har lite omfang og vurderes å ha liten konsekvens for landskapet.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

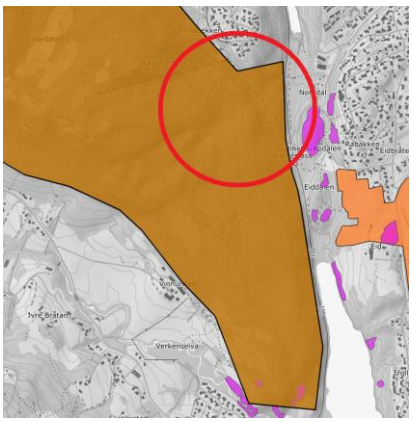


Beskrivelse:.
I området er registrert flere usikre veifartraseer fra førreformatorisk tid.

Verneverdige minner som veifar og andre miljøer av kulturhistorisk interesse forutsettes ivaretatt ved regulering av ny arealbruk.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området inngår i kartlagte og verdsatte friluftsområder. Området er karakterisert som et svært viktig skogslandskap hvor en bl a finner utkikkspunkt, turstier og skiløyper.

Foreslått tiltak berører stier/løyper (herunder også lysløype) samt veifar med kulturhistorisk interesse.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består av løsmasser. Det er registrert aktsomhetsområde for snøskred i området.
Aktsomhetsgrad radon er registrert som høy.
Det er fare for flom i bekkefaret gjennom området.
Arealdelens bestemmelser til hensynssoner (hensyn naturmiljø og vassdrag) forutsettes ivaretatt.
Skred-, flom- og radonfare forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.

Det er etablert bussholdeplass og parkering som betjener skisenteret på Vardåsen. I søndre del av det foreslåtte området ligger Gullhella jernbanestasjon hvor belyst sti/turvei gir adkomst til området.
Behovet for utbygging av gang- og sykkelvei og sikring av kryssing turvei/jernbane forutsettes nærmer avklart ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur

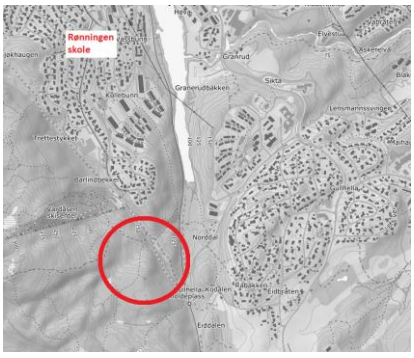


Beskrivelse:.
Vardåsen skisenter har privat adkomst via kommunal vei.
Skisenteret er betjent med kollektivtrafikk og parkeringsanlegg. I søndre del av det foreslåtte området ligger Gullhella jernbanestasjon.
Utbyggingen med adkomst fra jernbanestasjonen forutsettes nærmer avklart ved regulering/byggesak.

Vardåsen skisenter har en etablert vann- og avløpsløsning.
Energiforsyning via eksisterende nett.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Området er betjent med kollektivtrafikk (buss og jernbane).
Rønningen skole ligger i ca 1 km avstand, barn ved øvrige skoler kan benytte kollektivtrafikktilbudet ved bruk av idrettsanlegget (sommer- og vinteranlegg).

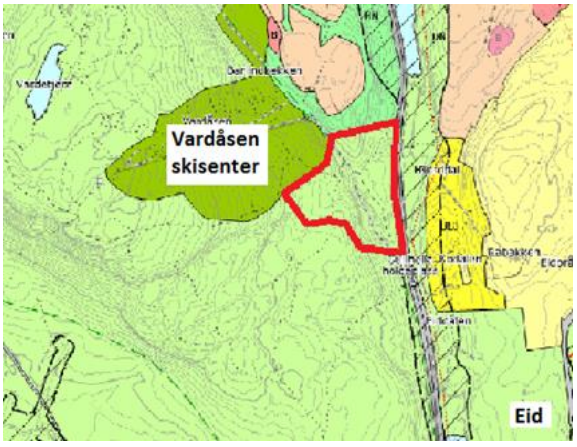
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Innspill Vardåsen skisenter

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Idrett
Arealstørrelse:ca 70 da
Forslagsstiller: Asker idrettsråd

Beskrivelse:
Det er ønskelig å utvide Vardåsen skisenter for å få til en sammenheng mellom skiområdene på Eid og skisenteret. Dette kan også øke bruken sommerstid



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Området er i samsvar med samfunnsdelens målområde om gode møteplasser, ski- og turveinett, mv
Næringsutvikling		Tilgang til gode møteplasser, ski- og turveinett, mv vurderes som positiv kriterie ved lokalisering av næring.
Samferdsel		Området er betjent med kollektivtrafikk og har regulert parkering.
Prioriterte vekstområder		Ligger i tilknytting til prioritert vekstområde.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		I området er det er registrert flere arter med stor forvaltningsinteresse. Forutsettes ivaretatt.
Matjord		Berører ikke dyrket mark.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak. Registrert torv/myr forutsettes ikke berørt.
Skog		Berører skog med lav og høy bonitet.
Strandsone		Berører ikke strandsone. Bekkefar gjennom området forutsettes ivaretatt. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning i nedbørsfeltet.
Landskap		Området preges av skogsterreng. Ved regulering og ved gjennomføring må hensyn til landskapet ivaretas.
Kulturminner og kulturmiljø		I området er registrert flere usikre veifartraseer fra førreformatorisk tid. Verneverdige minner som veifar og andre miljøer av kulturhistorisk interesse forutsettes ivaretatt ved regulering av ny arealbruk.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Åpner for ny og økt bruk av området
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Trafikksikker adkomst til området forutsettes nærmer avklart. Det er fare for flom i bekkefaret gjennom området. Arealdelens bestemmelser til hensynssoner (hensyn naturmiljø og vassdrag) forutsettes ivaretatt. Skred-, flom- og radonfare forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Teknisk infrastruktur		Nærhet til bussholdeplass og Gullhella togstasjon.
Sosial infrastruktur		Områdebruken har betydning som møteplass i

		lokalsamfunnet. Området ligger tilgjengelig for bruk i skolesammenheng.

Konklusjon

Tiltaket omhandler formålsendring fra LNF-formål til idrettsformål. Omfanget av tiltaket er uklart. Det forutsettes at hensyn til naturmiljø, skog, fare for flom blir ivaretatt ved regulering. Hensynssone naturmiljø bør innarbeides i planforslaget. Innspillet fremmer folkehelse. Området er allerede i bruk og målet med arealbruksendringene er å øke tilgjengeligheten til marka og idrettsanleggene ytterligere.

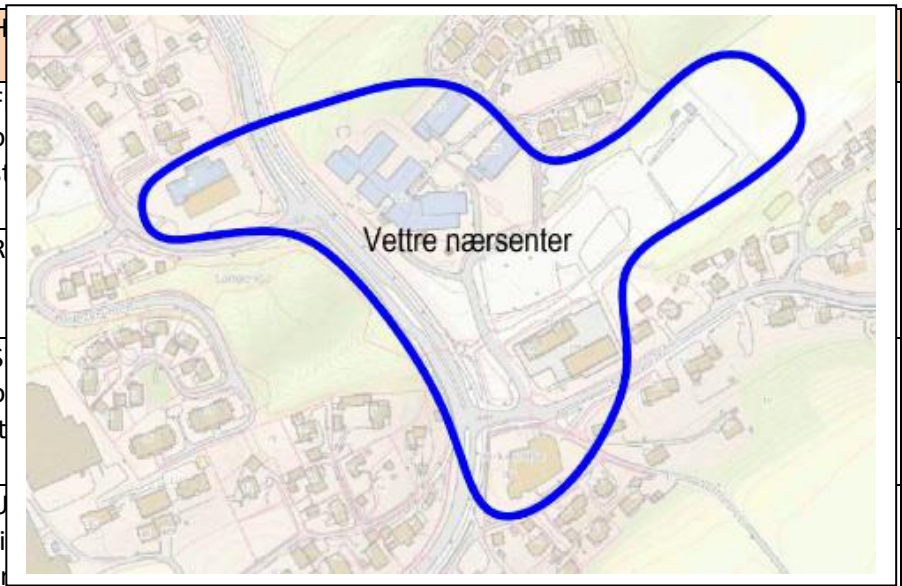
Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

1.6 Vettre konferansehotell – boligbebyggelse, tjenesteytende



H							Tiltak
F o s							Akseptabel risiko. Avbøtende tiltak må vurderes
R							Vurderes på reguleringsnivå.
S o it							Snøskred-vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå.
U (i t het)		verdier		L			Skilte og annen sikring av jernbaneovergang må vurderes ved regulering.
Høyspent	Ikke relevant, bortsett fra ved jernbane-overgangen.	Liv/helse	L	L			Vurderes nærmere på reguleringsnivå.
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå.

virksomheter og eventuelt sykehjem.

Planstatus

Kommuneplan

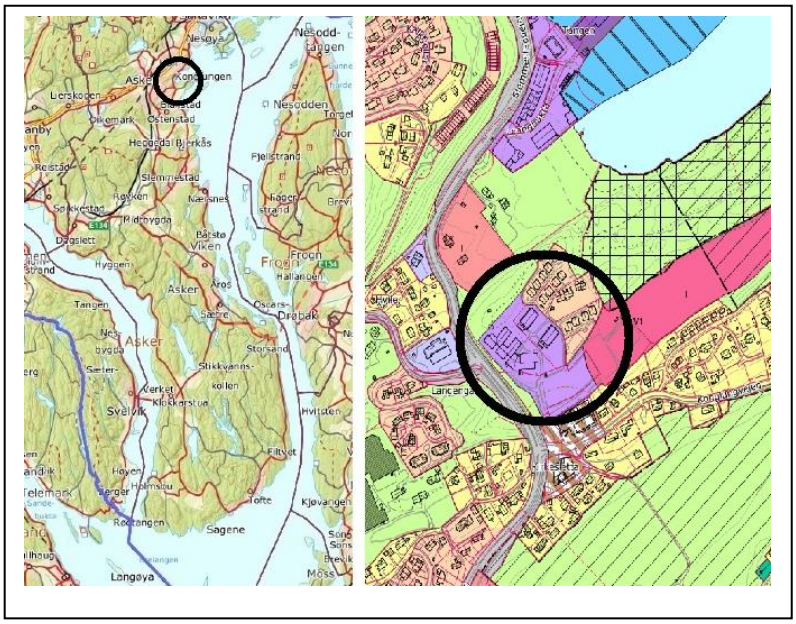
Gjeldende kommuneplan har areaformål næringsformål og boligbebyggelse.

Reguleringsplaner

Det er vedtatt reguleringsplan Nedre Hvile (planID 0220133B) som gjelder for området. Reguleringen ble vedtatt i 1977 og arealet er avsatt til allmennyttig formål (kurssenter/bolig).

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Forslaget gjelder Vettre hotells eiendom hvor eier har foreslått at området avsettes til næring i gjeldende arealdel tas inn som del av senterområdet på Vettre. Kommunedirektøren foreslår etter vurdering at området avsettes til formålet bebyggelse og anlegg. Dette åpner for et allsidig arealformål, men ekskluderer handel.

Dagens forhold

- Lokalområde: Asker
- Dagens arealbruk: næringsformål og boligbebyggelse
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 54/344, 345, 346, 347, 349 og 459 eiere: Asker kommune og Vettre hotell eiendom AS.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 49 daa
- Hovedatkomst: Adkomst forutsettes løst …..
- Hovedformål: bebyggelse og anlegg.
- Type bebyggelse: konsentrert bebyggelse.
- Utnyttelse: Bruksareal ca 30 000 m2, byggehøyde: 2 – 5 etasjer (eventuelt 6 etasjer på hotellet).

Forslagsstillers begrunnelse

Forslaget om å integrere eiendommene i senterområdet på Vettre skal styrke lokalsenteret og tilrettelegge for videre utvikling av Vettre hotell samt utvikling av en sentrumsnær og blandet bebyggelse (sosiale boformer), tjenesteytende virksomhet og eventuelt sykehjem.

Illustrasjon av forslaget



Foreslått av Hille Melbye Arkitekter AS p v a Vettre Hotell Eiendom AS

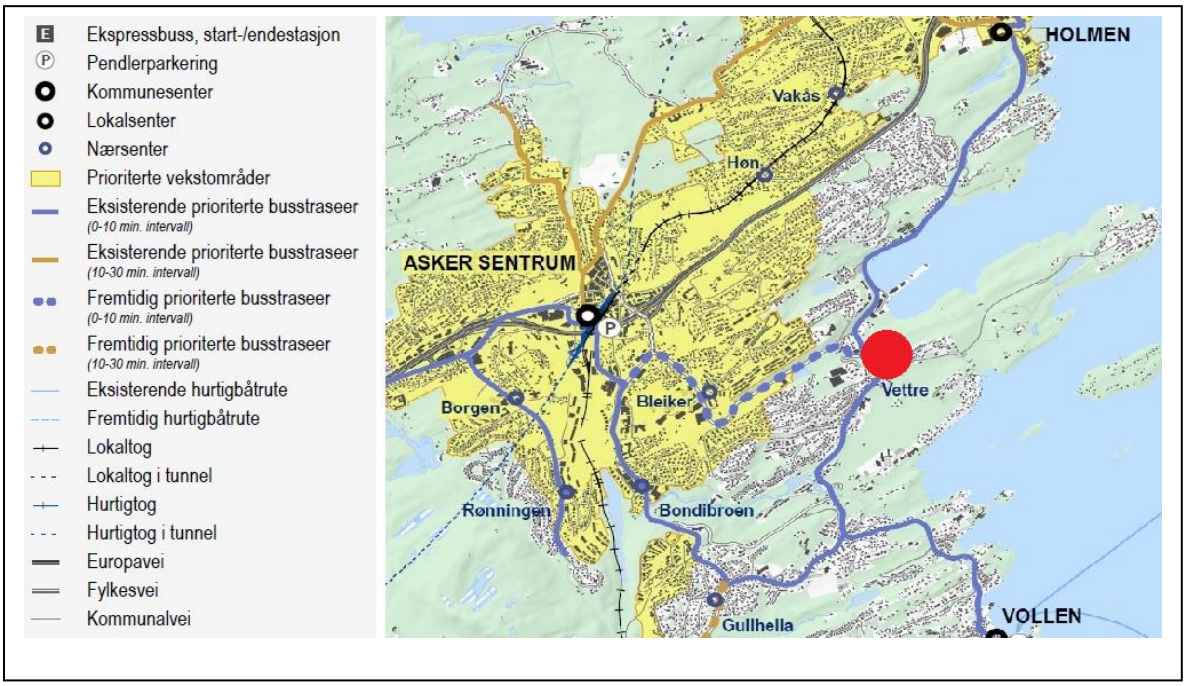
Grunneier: Asker kommune og Vettre hotell eiendom AS
Dato: 15.9.2020

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



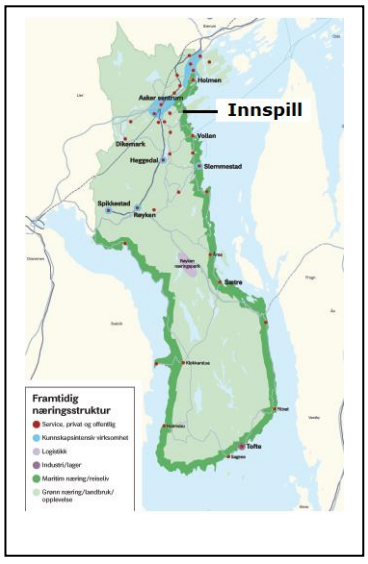
Området er del av lokalområdet Asker, hvor Vettre er nærsenter. Avstanden til nærsenter på Vettre er ca 200 m. Eiendommen ligger i gangavstand til et etablert kollektivtrafikktilbud (buss med 0-10 min intervall) med mating til jernbane, kommune- og lokalsenter.
Etter gjeldende plan er eiendommen avsatt til næringsformål og boligbebyggelse. Eiendommene ligger langs hovedveien og er utbygd med hotell og tilliggende boligbebyggelse. Det er gang- og sykkelvei langs hovedveien. Området har et etablert kollektivtrafikktilbud med mating til kommune- og lokalsenter.
Endret arealbruk til sentrumsformål vil bygge opp under og styrke utvikling av Vettre nærsenter.

Verdi: **

Omfang: +1

Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

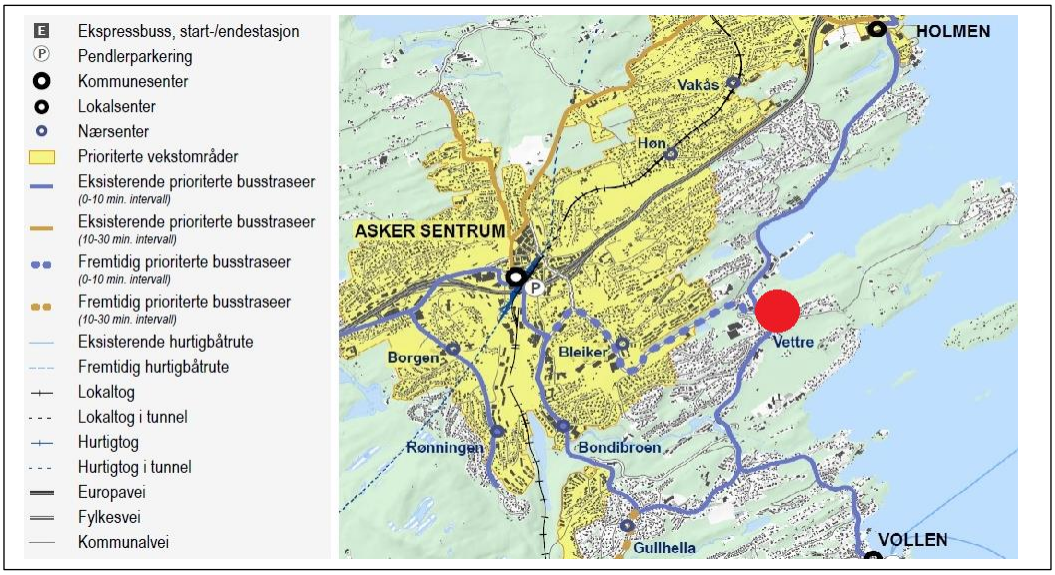


Området er del av lokalområdet Asker,
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen. Nye arbeidsplasser lokaliseres etter ABC-prinsippet, rett virksomhet på rett sted. Det skal legges vekt på
etablering av nye kortreiste arbeidsplasser, potensialet innen grønne næringer og reiseliv anses stort.
Etter gjeldende plan er eiendommene avsatt til næringsformål og boligbebyggelse. Eiendommene ligger langs hovedveien og hører til lokalområdet Asker. Vettre nærsenter ligger i ca 200 m avstand.
Foreslått arealbruksendring vil styrke utvikling av Vettre hotell med tilrettelegging av areal for tjenesteyting, bevertning og forretning samt boliger. Endringen vil ikke være konfliktfylt i forhold til samfunnsdelens føringer for næringsutvikling.
Verdi: **

Omfang: +1

Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel



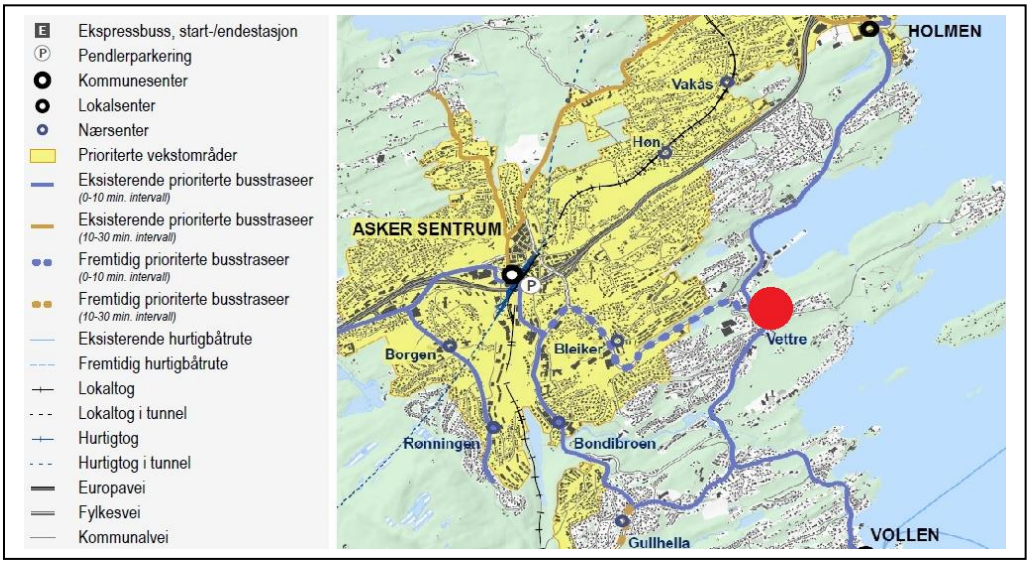
Eiendommen ligger i et område med et etablert kollektivtrafikktilbud (buss) med mating til jernbane, kommune- og lokalsenter.

Verdi: *

Omfang: 0

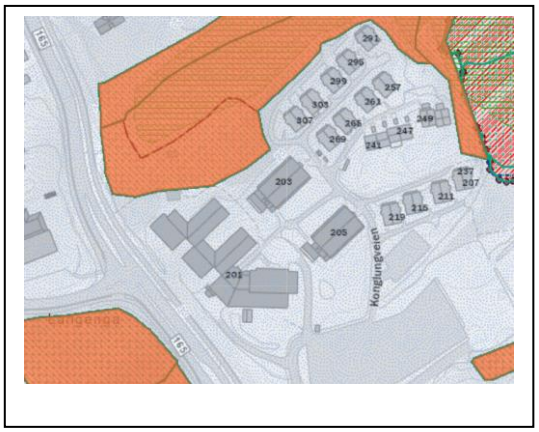
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Eiendommen ligger utenfor prioritert vekstområde. Etter gjeldende plan er eiendommen avsatt til næringsformål og boligbebyggelse.
Foreslått arealbruksendring vil styrke utvikling av Vettre nærsenter, men gir vekst utenfor prioritert område.
Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann

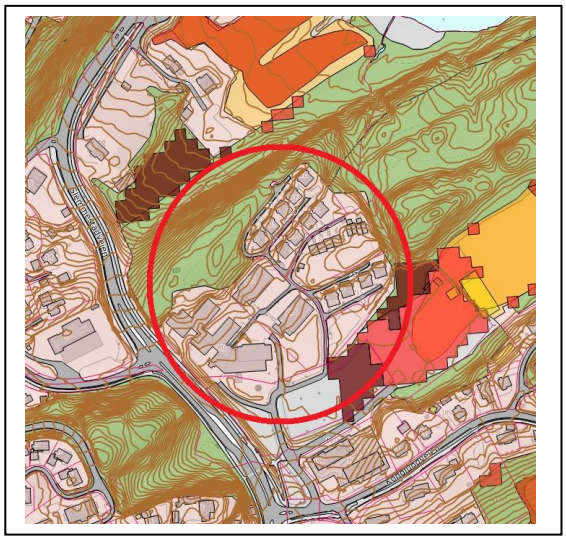


Det er ikke registrert naturverdier på eiendommene. I tilstøtende arealer (Løkenes-skogen naturreservat) er det registrert lokalt viktig naturtype, kalkbarskog hvor en finner flere arter med stor forvaltningsinteresse, bl a småsalamander, dvergspett, mv.
Langs hovedveien og stedvis på eiendommene er det flere registreringer av fremmede arter som vurderes til svært høy økologisk risiko på grunn av kombinasjonen mellom et stort invasjonspotensial og en stor (til middels) økologisk effekt.

Temaet forutsettes nærmere utredet.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: matjord



Eiendommen er tatt i bruk og ligger i et eksisterende
byggeområde, uten registrert landbruksverdi.
I tilstøtende arealer er det stedvis registrert dyrkbar jord.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

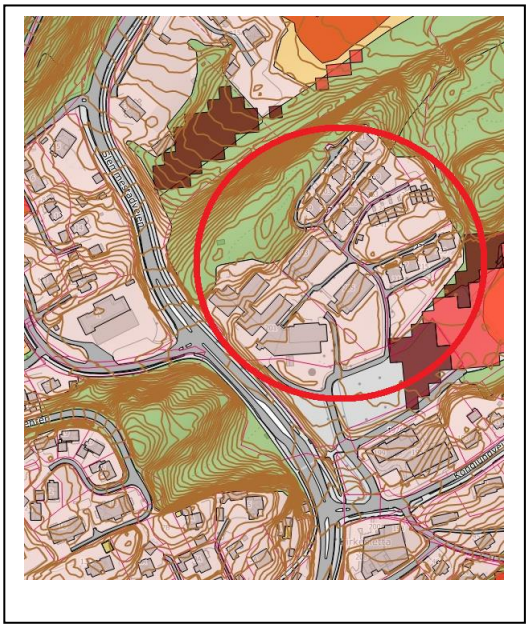
Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Grunnforholdene i området består av løsmasser; hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.
Aktsomhetsgrad radon er registrert som moderat til lav.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

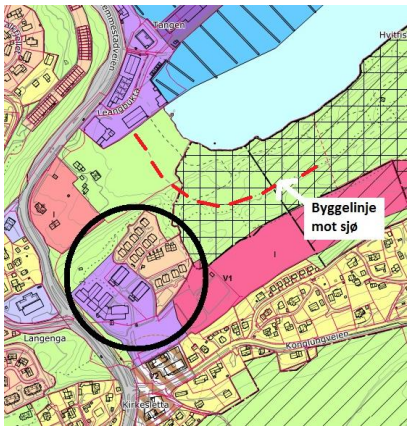
Prinsipper for vern: skog



Eiendommene ligger i et etablert byggeområde og berører ikke skogsverdier.
I flg NIBIO Kilden finner en lauvskog med høy bonitet i tilliggende områder. Videre er det stedvis registrert dyrkbar jord.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Eiendommene ligger ca 400 m fra strandlinjen og berøres ikke av arealdelens byggelinje mot sjø.

Området ligger mot fjorden og sogner til nedbørsfeltet Asplundbekken. Sjøområdene i Oslofjorden er generelt registrert med moderat god kjemisk og økologisk tilstand. Bekkefaret er registrert med god kjemisk og dårlig økologisk tilstand.

Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning i nedbørsfelt/fjord.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

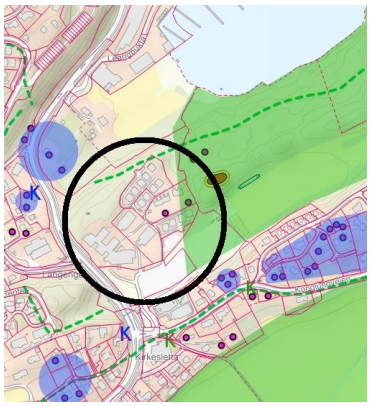
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området er bygd ut med konsentrert bebyggelse, veianlegg, mv.
Området vurderes ikke som å ha spesielle landskapsinteresser. Ny type bebyggelse tilpasses landskap og terreng.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Det er registrert fornminne på eiendom 54/347. Tilliggende arealer er Løknes – Vettre – Åby, registrert kulturhistorisk område. Området inngår i plan for faste kulturminner i Asker og er beskrevet som et særpreget kulturhistorisk viktig område, beliggende mot fjorden. Eiendommene er tatt i bruk som byggeområder. Nye tiltak på eiendommene forutsettes nærmer avklart i forhold til kuturhistoriske verdier.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Eiendommene er etter gjeldende regulering av satt til allmennyttig formål (kurssenter/bolig).

I tilliggende arealer er det registrert arter med stor forvaltningsinteresse.

Eiendommene har ikke registrert friluftsbruk, Ny bruk av eiendommene anses ikke å være i konflikt med bruk av nærliggende friluftsområder. Området har god tilgang til friluftsområder, sjøen og skogen.
Adkomst til turstiene på Konglungen og Løkenes må sikres.
Nytt idrettsanlegg på Vettre er under utbygging.
Temaet forutsettes nærmere utredet ved regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Grunnforholdene i området består av løsmasser, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.
Faregrad kvikkleire: høy (utløpsområde).
Det er registrert moderat til lav fare for radon i grunnen.

Del av eiendommen er utsatt for trafikkstøy, ligger i rød og gul støysone.
Det er eksisterende gang- og sykkelvei langs hovedvei.

Temaet forutsettes nærmere utredet ved regulering.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur



Området har god VA-kapasitet.
Eiendommen ligger til fylkesvei. Det er etablert gang- og sykkelvei langs hovedveien. Området er betjent med kollektivtrafikk.
Eiendommen har privat adkomstvei fra hovedvei via Konglungveien.
Området har god vann- og avløpskapasitet og eiendommen kan betjenes med teknisk infrastruktur fra eksisterende nett.
Energiforsyning via eksisterende nett.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:.
Området har tilstrekkelig skolekapasitet.

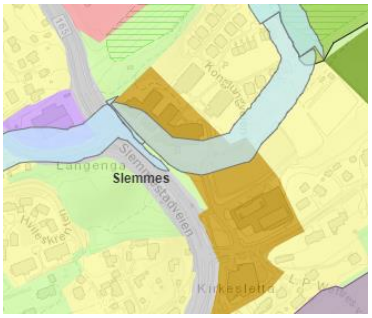
Nærhet til Vettre barneskole med gang/sykkelvei. Gangavstand til Risenga ungdomsskole hvor gang- og sykkelvei langs Langenga er under opparbeiding.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Innspill journalpost 214

Dagens formål: Næring, bolig
Foreslått formål: Bebyggelse og anlegg
Arealstørrelse: 48.7 da
Forslagsstiller: Kommunedirektøren.



Beskrivelse:
Innspillet gjelder Vettre konferansehotell,.
I dagens kommuneplan er området avsatt til næring.
Kommunedirektøren har foreslått at området avsettes til bebyggelse og anlegg. Dette åpner for en allsidig arealbruk, men ekskluderer handel.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Bygger opp under nærsenter på Vettre
Næringsutvikling		Utvikling av hotell og andre mindre næringer
Samferdsel		Adkomst er etablert via Vettre nærsenter. Kollektivnært, buss på Slemmestadveien og Langenga
Prioriterte vekstområder		Utenfor prioritert vekstområde
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Naturvernområde i influensområde (Løkenesskogen naturreservat) og lokalt viktig naturtype, kalkbarskog
Matjord		Eiendommen er tatt i bruk og ligger i et eksisterende byggeområde, uten registrert landbruksverdi. I tilstøtende arealer er det stedvis registrert dyrkbar jord.

Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Eiendommene ligger i et etablert byggeområde og berører ikke skogsverdier. Det finnes lauvskog med høy bonitet i tilliggende områder. Disse må hensyntas. Videre er det stedvis registrert dyrkbar jord.
Strandsone		Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning i nedbørsfelt/fjord.
Landskap		Ikke i konflikt
Kulturminner og kulturmiljø		Ikke i konflikt
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Ikke i konflikt med friluftsområder. Adkomst til turstiene på Konglungen og Løkenes må sikres. God tilgang til friluftsområder, sjøen og skogen. Nytt idrettsanleg på Vettre er under utbygging.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Delvis på marine havavsetninger med kvikkleire. Støysone fra Slemmestadveien.
Teknisk infrastruktur		God VA-kapasitet.
Sosial infrastruktur		Nærhet til Vettre barneskole med gang/sykkelvei. Gangavstand til Risenga ungdomsskole. Gang/sykkelvei langs Langenga til Risenga er under opparbeiding. Det er tilstrekkelig skolekapasitet.

Konklusjon

Det er positivt med videreutvikling av Vettre nærsenter med et ønsket boligtilbud i kommunen. Hotell som skal videreutvikles er positivt. Det er negativt at det ligger utenfor prioritert vekstområde. Det er positivt med god kollektivdekning på Slemmestadveien og Langenga. Det er ikke i direkte konflikt med verneinteresser. Tilgang til friluftsområder må sikres.

Rekkefølgebestemmelser til området

Det forutsettes innarbeidet rekkefølgebestemmelser til området som sikrer at utbygging ikke tillates gjennomført før det er sikret/etablert bussframkommelighet på i FV 165 (Slemmestad-veien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater krever håndtering av overvann.	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Radon	Det er registrert moderat til lav fare for radon i grunnen.	Liv/helse	M	M			Vurderes på reguleringsnivå
Skred og områdestabilitet	Grunnforhold; dels fjell og dels løsmasser. Høy fare for kvikkleire i deler av området.	Liv/helse	M	H			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Gang- og sykkelvei til både sentre, skoler og idrettsanlegg er opparbeidet.	Liv/helse	L	L			Trafikksikkerhet i forhold til biltrafikk må vurderes ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke aktuelt	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ingen kjente registreringer.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

1.7 Østhellinga – fra Barnehage til boligformål - gbnr 6/39



Planstatus

Kommuneplan

Gjeldende kommuneplan er eiendommen 6/ 394 avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (1160).

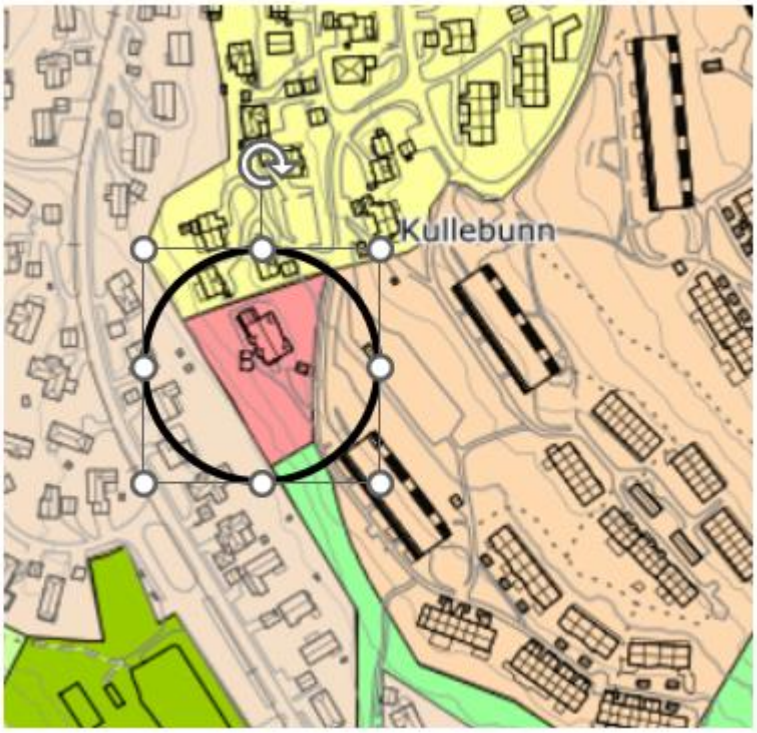
Reguleringsplaner

Det er vedtatt reguleringsplan «Askerlia 3» (planID 3025_022023, vedtatt 1972) som gjelder for området. Området er i reguleringen avsatt til barnehage (1161).

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.





Forslaget

Innspillet gjelder ny arealbruk på deler av eiendommen 6/394. Areal er på ca 4 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. Ønsket ny arealbruk er bolig

2.1 Dagens forhold

- Lokalområde: Asker
- Dagens arealbruk: Barnehage, tatt i bruk.
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 6/394 Eier: Asker Kommune.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

9 Planområdets størrelse: ca 4 daa
10 Hovedatkomst: Østhellinga
11 Hovedformål: bolig
12 Type bebyggelse: småhus
13 Utnyttelse (BYA %): 25 %, byggehøyde: to etasjer

Forslagsstillers begrunnelse

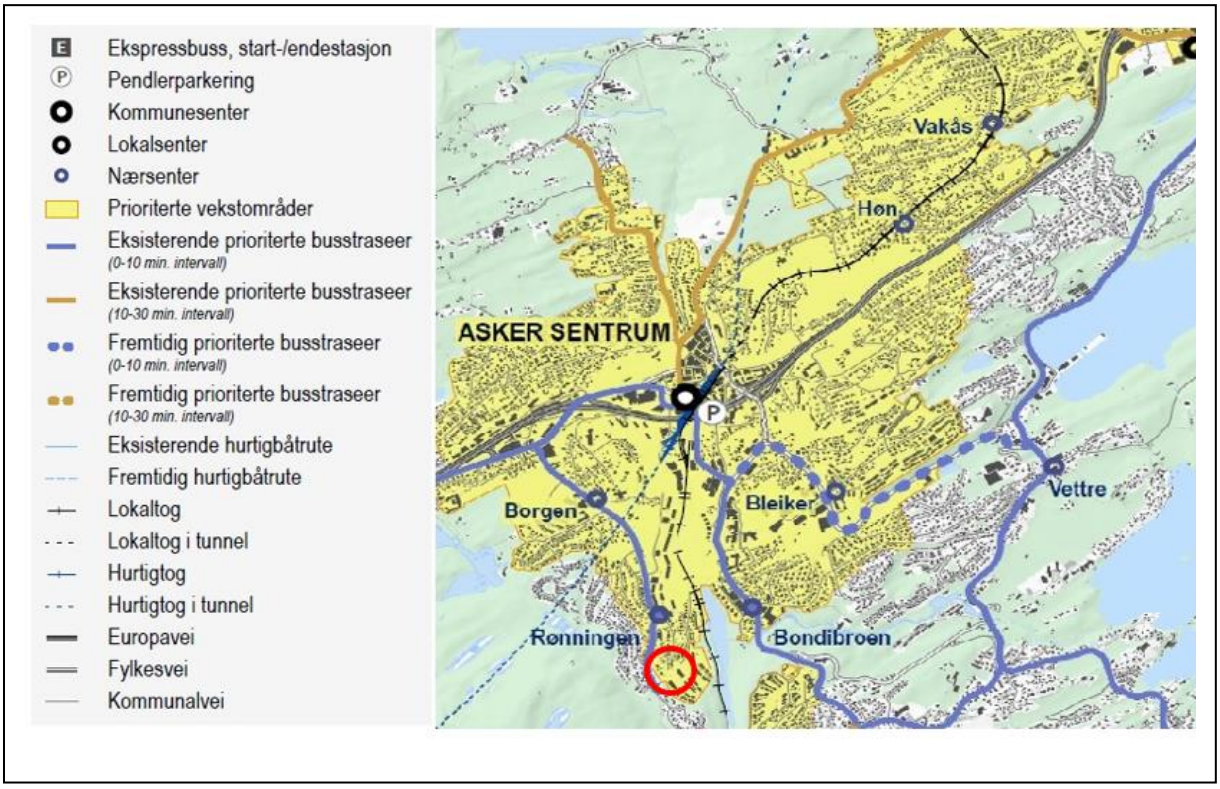
Eiendommen ligger i et bebygget område. Barnehagen har for liten kapasitet og skal erstattes av ny barnehage ved Bondivann stasjon. I den forbindelse er det ønskelig å avvikle barnehageformålet og tilrettelegge for bolig. I og med at eiendommen allerede er en del av et detaljregulert område, har den god og sikker teknisk infrastruktur knyttet til vann og avløp, og grunnleggende grunnarbeider er allerede utført på eiendommen.

Foreslått av:
Asker kommune v/Kommunedirektøren

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:
Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Området er del av lokalområdet Asker. Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.

Området som foreslås omdisponert ligger i et bebygget område med kort avstand til Bondivann stasjon, Borgen nærsenter og Asker sentrum. Forslaget vil tilrettelegge for boligbebyggelse.
Lokaliseringen er foreslått innenfor prioritert vekstområde og i et eksisterende boligområde.

Verdi: **
Omfang: 2
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



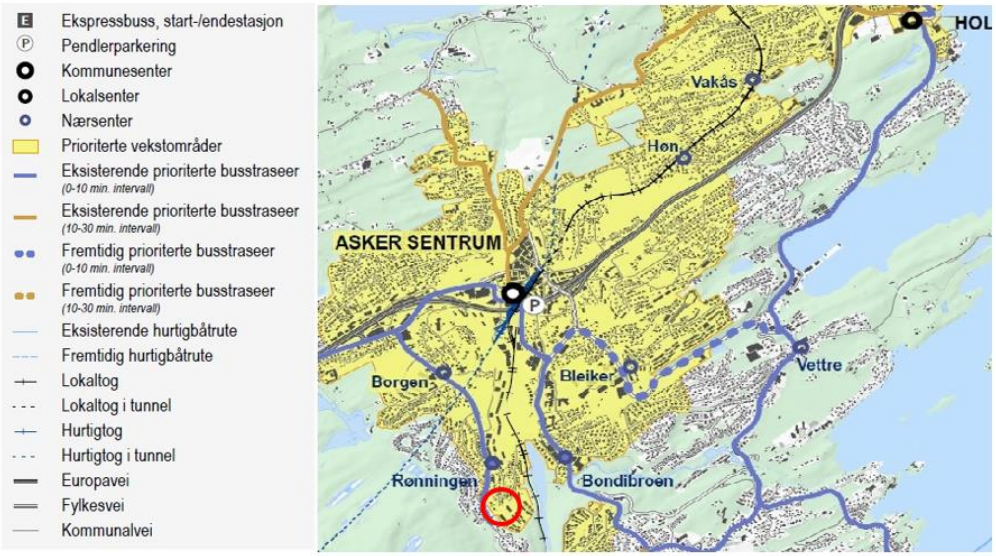
Området er del av lokalområdet Asker, og del av byggeområdene på Borgen. Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen. Nye arbeidsplasser lokaliseres etter ABC-prinsippet, rett virksomhet på rett sted. Det skal legges vekt på etablering av nye kortreiste arbeidsplasser, potensialet innen grønne næringer og reiseliv anses stort.

Forslaget tilrettelegger for utvikling av småhusbebyggelse. Foreslått arealbruk vil erstatte gjeldende bruk offentlig/privat tjenesteyting.

Foreslått arealbruksendring vil redusere tilgjengelig areal for etablering av nye tjenesteytende virksomheter/arbeidsplasser i området. Dette må ses i sammenheng med ny barnehagetomt som reguleres ved Bondivann stasjon.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel



Området er betjent av kollektivtrafikk både buss og tog (10 – 30 min intervall i rush). Avstand til kollektivtrafikktilbud er ca 160 meter til bussholdeplass og 800 meter til Bondivann stasjon. Det er opparbeidet fortau langs deler av adkomstveien.

Verdi: *
Omfang: 2
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder

Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området ligger innenfor prioriterte vekstområder.

Verdi: *
Omfang: +2
Konsekvens: Grønn

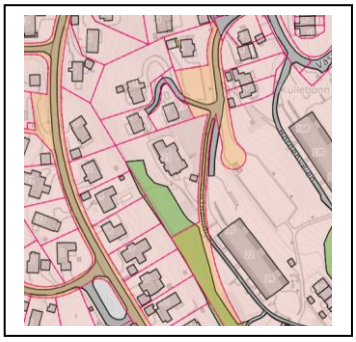
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området berører ikke kjente naturtyper.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: matjord



Området berører ikke matjord.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Området består av løsmasser på fjell.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: skog



Ikke relevant, eiendommen er bebygget.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone

Ikke relevant.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: landskap



Området grenser til eksisterende boligbebyggelse og er avsatt til utbygging. Utbygging i området forutsettes stedstilpasset, også mht. plassering i terreng. På denne bakgrunn vurderes ny arealbruk som ikke å ha spesielle landskapsmessige konsekvenser.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

Området berøres ikke av bevaringsverdige kulturminner/-miljøer. Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer i området.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Området berører ikke kartlagte/verdsatte friluftsområder.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

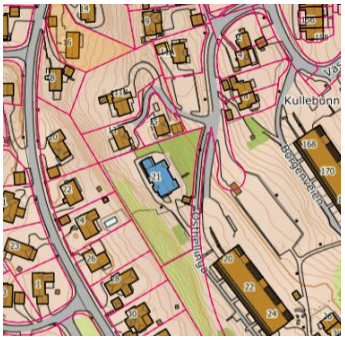
Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Området består av løsmasser på fjell. Fare for radon er vurdert som usikker.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: teknisk infrastruktur



Tilliggende områder er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Området har adkomst fra Østhellinga, det er etablert fortau langs deler av adkomstveien.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur

Forslaget innebærer å endre arealformålet fra barnehage til bolig. Barnehagen vil bli erstattet av ny barnehage ved Bondivann stasjon. Dette vil sikre god barnehagekapasitet i området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Offentlig privat tjenesteyting
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: ca 4 daa
Forslagsstiller: Kommunedirektøren

Beskrivelse:
Innspillet gjelder ny arealbruk på deler av eiendommen 6/934. Areal er på ca 4 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. Ønsket ny arealbruk er bolig.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Området ligger i prioritert vekstområde, med kort avstand til nærsenter.
Næringsutvikling		Ikke direkte relevant
Samferdsel		God infrastruktur.
Prioriterte vekstområder		Innenfor prioritert vekstområde.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på		Ikke i konflikt

land og i vann		
Matjord		Ikke i konflikt
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Grunnforhold og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Ikke i konflikt
Strandsone		Ikke i konflikt
Landskap		Ikke i konflikt
Kulturminner og kulturmiljø		Ikke i konflikt
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Ikke i konflikt
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Ikke kjente forhold.
Teknisk infrastruktur		Godt etablert område med god VA-kapasitet.
Sosial infrastruktur		Muliggjør ny barnehage.

Konklusjon

Konklusjon: Det er ingen kjente konflikter med å etablere bolig i området.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

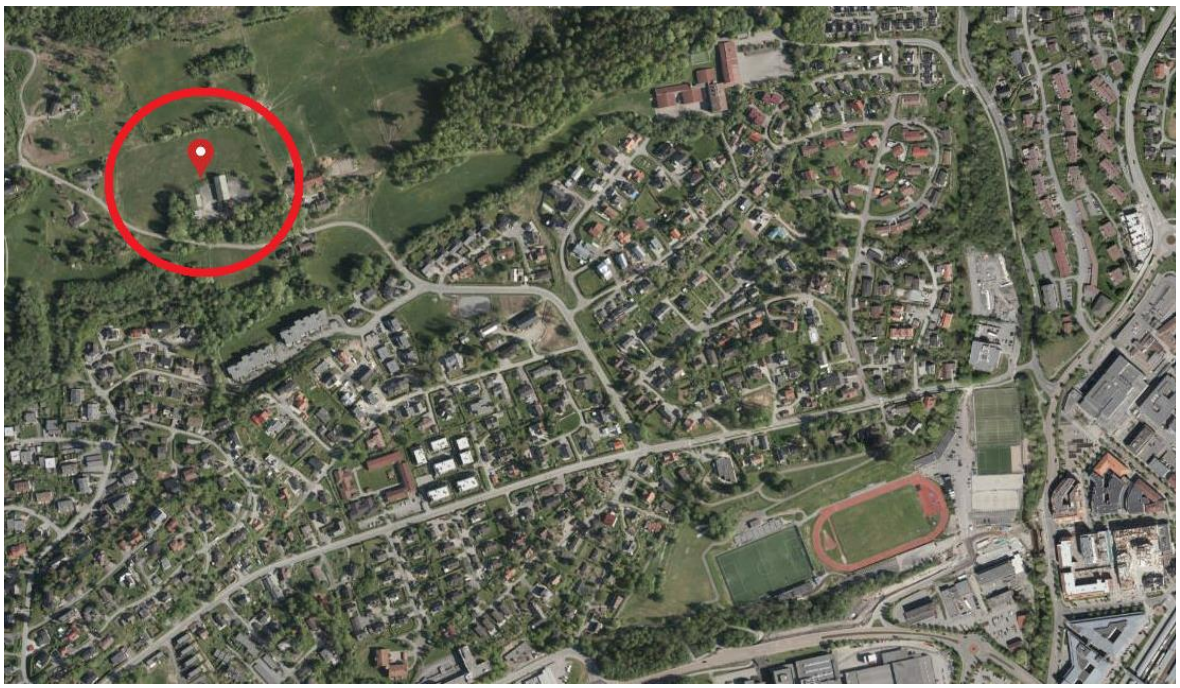
I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Eiendommen er bebygd.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Fare for radon er vurdert som usikker.	Li/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Området ligger ikke i et aktsomhets-område for skred.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Det er etablert fortau langs adkomstvei.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L			
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

1.8 Øvre Hagen – sosiale boformer



Planstatus

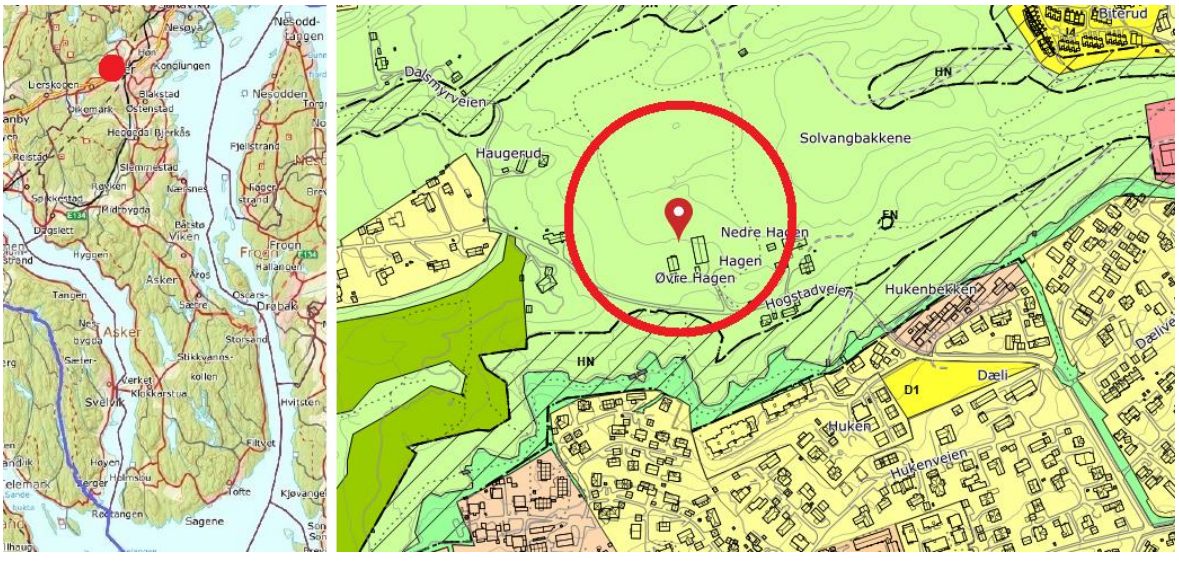
Kommuneplan

Gjeldende kommuneplan er arealene avsatt til LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde)

Reguleringsplaner

Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder området.

Illustrasjon planforhold



Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.

Forslaget

Forslaget er fremmet av Fristed arkitekter p v a grunneier.

Forslaget gjelder endring av arealbruk, fra dagens LNF-område til byggeområde for boliger.
Forslagstiller skisserer en utbygging med attraktive, og miljøvennlige trygghets-/seniorboliger på gårdstunet med tilhørende fellesområder, -støtteapparater og -tjenester, samt lettvint tilgang til fritidsaktiviteter og friluftsområder. Prosjektet beskrives som å kunne bli et forbildeprosjekt hvor en utbygging vil kunne bidra til å avlaste presset på boligmarked og kommuneøkonomi.

Dagens forhold

- Lokalområde: Asker
- Dagens arealbruk: LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde)
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 13/2, privat eier.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:
1 Planområdets størrelse:
2 Hovedatkomst: som før
3 Hovedformål: Sosiale boformer.
4 Type bebyggelse: tett/lav

Forslagsstillers begrunnelse

Hensikten med forslaget er å tilrettelegge området for utbygging med attraktive, og miljøvennlige trygghets-/seniorboliger på gårdstunet. Prosjektet skal ivareta fellesarealer og kunne gi rom for støtteapparat og –tjenester til beboere. Videre skal det sikres lettvint tilgang til fritidsaktiviteter og friluftsområder. Prosjektet beskrives som å kunne bidra til å avlaste presset i boligmarked og kommuneøkonomi som vil følge av forventede endringer i befolkningssammensetningen.

Illustrasjon av forslaget



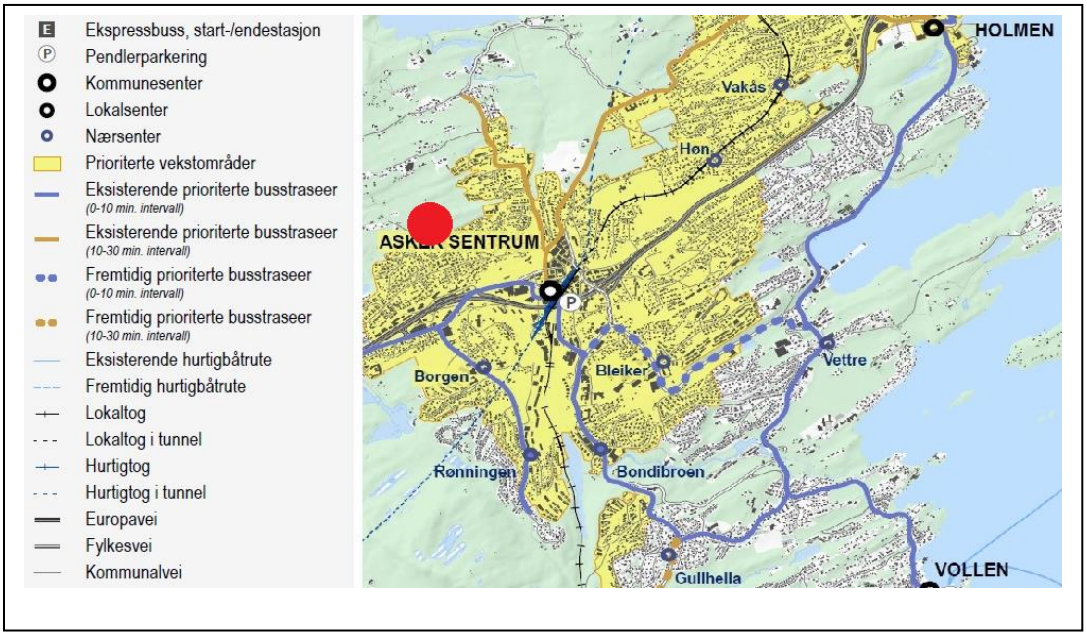
Foreslått av
Fristed arkitekter p v a grunneier.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

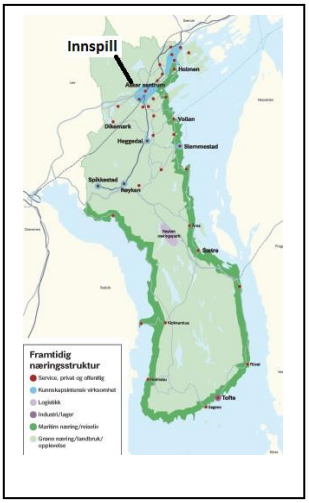
Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Asker.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterutvikling/-struktur.
Forslaget gjelder tilrettelegging for boligutbygging i LNF-område. Området ligger noe perifert i forhold til sentrum, om lag 1,3 km fra Asker sentrum.

Tilretteleggingen er ikke i samsvar med samfunnsdelens mål om senterstruktur.
Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

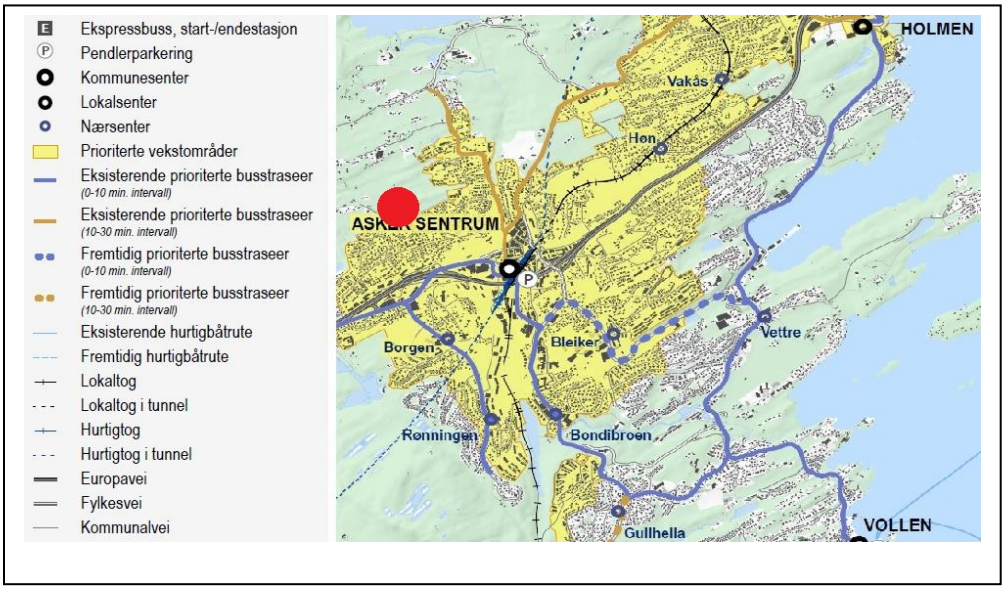
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Forslaget gjelder tilrettelegging for boligutbygging i LNF-område. Forslaget skisser en utvikling med seniorboliger, mv hvor det også tenkes etablert et tjenestetilbud for beboerne. Etter samfunnsdelen vil kommunen legge til rette for arealbruk som bidrar til en økning i arbeidsplasser og verdiskapning. Foreslått arealbruksendring vil kunne gi arbeidsplasser knyttet til et tjenestetilbud. Denne delen av forslaget er imidlertid konfliktfylt i forhold til samfunnsdelens føringer om lokalisering av næring (ABC-prinsippet).

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området ligger ved eksisterende vei, Hogstadveien. Området er ikke betjent med kollektivtrafikk. Avstand til kollektivtrafikk og Asker sentrum er ca 1,3 km.
Det mangler gang- og sykkelvei på veistrekningen fram til kryss med Hukenbekken.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterutvikling/-struktur. Forslaget gjelder tilrettelegging for boligutbygging i LNF-område. Området ligger utenfor Askers prioriterte vekstområder, om lag 1,3 km fra Asker sentrum.

Tilretteleggingen er ikke i samsvar med samfunnsdelens mål.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
I området er det registrert arter (vintererle) med stor forvaltningsinteresse.
Forslaget grenser mot en hensynssone med «Rik edellauvskog». Det fremgår at rike edelløvskoger er kalkrike og viktige for svært mange arter. Lokaliteten er karakterisert med verdi som viktig (B verdi).

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Området berører ikke matjord.
Tilstøtende landbruksarealer har svært god jordkvalitet. Det forutsettes at tiltak begrenses til eksisterende gårdstun.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
I området er det registrert uproduktiv skog (lauvskog).

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

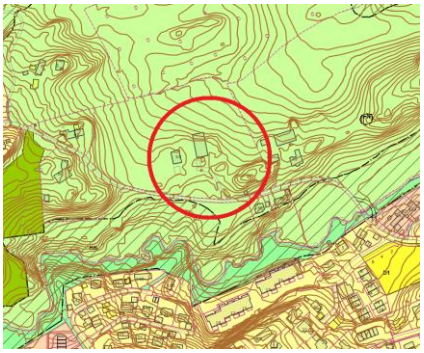
Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består av løsmasser bl a kvikkleire. I øvrige deler av området er det et tynt organisk materiale over berggrunn.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er i arealdelen avsatt til LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde). Området er ikke berørt av strandsoneregler og/eller hensynssone mot vassdrag.

Området sogner til nedbørsfeltet Askerelva. Terrenget medfører at del av området har avrenning mot nedbørsfeltet Biterudbekken mens avrenning forøvrig er mot Hukenbekken. Begge bekkefarene er registrert med god kjemisk og moderat økologisk tilstand. Askerelva er imidlertid registrert med dårlig kjemisk og moderat økologisk tilstand.

Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning i nedbørsfeltet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området hører til et jordbrukslandskap med eksisterende gårdstun.
Del av området er skogvokst med edelløvskog.
Berører kolle i kulturlandskapet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Kulturmiljø med SEFRAK-bygninger (blå farge)

Beskrivelse:.
Arealet ligger innenfor et kulturmiljø med registrerte SEFRAK-bygninger. Området hører til et registrert kulturmiljø (gamle Asker 1994). Det framgår av beskrivelsen til miljø nr 237, gårdstunene på øvre og nedre Hagen:
Hagen ble delt i to før 1850. De to tuna ligger på oversida av Hogstadveien et lite stykke fra hverandre. Bebyggelsen i de to tuna er fra samme tid - med hovedbygninger og bryggerhus fra ca 1880 og driftsbygninger fra 1920-t. Bygningsmiljøet er enhetlig med et lett preg av sveitserstil uten innslag av mer moderne bebyggelse verken i tuna eller like ved. Ganske høy autentisitet. Dette enhetlige miljøet og lokaliseringen av andre viktige minner ved tuna gir miljøet høy kunnskapsverdi og har vært avgjørende for plassering i vernekategori B. Like øst for tunet er den gamle kirkestien til Asker kirke fremdeles synlig, og ved Hogstadveien er det svake spor av en av de to kalkovnene som har ligget på gården. Her er det også synlige spor av kalkbrudd. Sør for miljøet ligger det store Ånnerudfeltet fra 1960-t. Hagen er viktig som overgang mellom dette feltet og landbruksområdet lenger nord.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området inngår i kommunens kartlagte og verdsatte friluftsområder.
Forslaget vil berøre en markert kolle i kulturlandskapet.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i reguleringen.
Verdi: *
Omfang: 0

Konsekvens: Gul

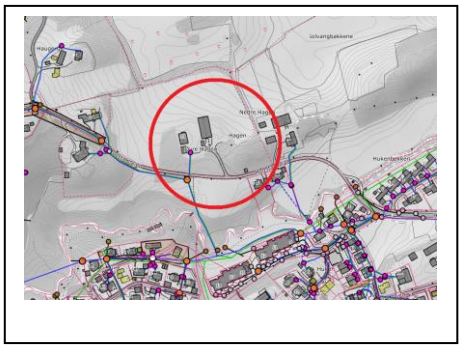
Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består av løsmasser. I flg NGUs kart er området karakterisert med høy fare for kvikkleire. Aktsomhetsgrad for radon er opplyst å være moderat til lav, hvor del av området er usikker.
Området er ikke betjent med kollektivtrafikk. Avstand til kollektivtrafikk og Asker sentrum er ca 1,3 km. Det mangler gang- og sykkelvei på veistrekningen fram til kryss med Hukenbekken.
Temaet forutsettes nærmere utredet. Hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i reguleringen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

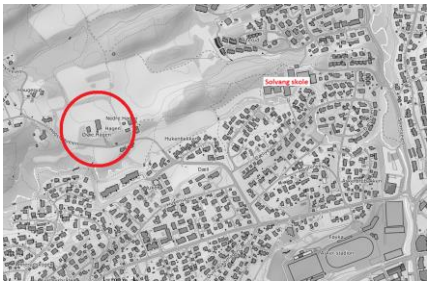
Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Område har el, vann- og avløpsløsning.
Det er ikke etablert gang- og sykkelvei fram til området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Området ligger innenfor akseptabel avstand fra barne- og ungdomsskole.
Avstand Asker sentrum er ca 1,3 km.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

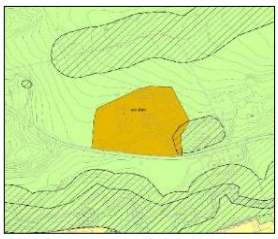
Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Bebyggelse og anlegg (seniorboliger med service).
Arealstørrelse: ca 7,5 daa
Forslagsstiller: Fristed arkitekter

Beskrivelse: Arealformål endres fra LNFR til bebyggelse og anlegg.



Opprinnelig forslag



Vedtatt forslag

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Er ikke i tråd med senterstruktur. Området ligger noe perifert i forhold til gangavstand til Asker sentrum.
Næringsutvikling		Gjelder boliger med tilrettelagt tjenestetilbud. Vil kunne bidra til økning i antall arbeidsplasser.
Samferdsel		Ligger ved eksisterende vei, Hogstadveien. Avstand til Asker sentrum er ca 1,3 km. Det mangler fortau fra Hukenbekken til tomt.
Prioriterte vekstområder		Er ikke i et prioritert vekstområde.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Grenser mot hensynssone «Rik edellauvskog», med verdibegrunnelse: «Rike edelløvskoger på kalk er viktige for svært mange arter. Lokalitetens størrelse og mangel på artsfunn gir verdi som viktig (B verdi). Området bør undersøkes nøyere».
Matjord		Området berører ikke matjord. Tilstøtende landbruksarealer har svært god jordkvalitet. Det forutsettes at tiltak begrenses til eksisterende gårdstun.
Skog		Arealet har skog.
Geologi og ressurser		Registrert kvikkleire i området og aktsomhet for radon. Grunnforhold og radon forutsettes ivaretatt ved

		regulering /byggesak.
Strandsone		Berøres ikke av strandsoneregler/hensynssone mot vassdrag. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet.
Landskap		Er i dag et eksisterende gårdstun i et jordbrukslandskap. Berører kolle i kulturlandskapet.
Kulturminner og kulturmiljø		Arealet ligger innenfor et kulturmiljø (gamle Asker 1994) med registrerte SEFRAK-bygninger.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området inngår i kommunens kartlagte og verdsatte friluftsområder.
Annet		
Samfunnssikkerhet, herunder trafikksikkerhet, risiko og sårbarhet		Registrert kvikkleire i området og aktsomhet for radon. Ca 1,3 km til kollektivtrafikk. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei fram til området.
Teknisk infrastruktur		Teknisk infrastruktur er i all hovedsak ivaretatt i dette området, men det mangler fortau fra Hukenbekken til tomt.
Sosial infrastruktur		Området ligger innenfor akseptabel avstand fra barne- og ungdomsskole. Avstand Asker sentrum er ca 1,3 km.

Konklusjon

Arealendringen er i konflikt med vern av skog, og arealet ligger innenfor et *kulturmiljø* med SEFRAK-bygninger. Kultur og naturmiljøet må ivaretas og vernes om ved en utbygging. Det forutsettes at hensyn til grunnforhold, avrenning til vassdrag blir ivaretatt ved senere regulering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater gir økt flomfare.	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Radon	Aktsomhetsgrad for radon er moderat til lav, del av området er usikker	Liv/helse	M	M			Vurderes på reguleringsnivå
Skred og områdestabilitet	Fare for kvikkleire i deler av området.	Liv/helse	M	M			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Det mangler fortau på siste del av adkomstveien.	Liv/helse	M	M			Regulering forutsettes å ivareta trygg ferdsel for beboere.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke aktuelt.	Liv/helse	L	L		Ikke relevant.	
Forurenset grunn	Ikke kjente registreringer.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart.

2.Lokalområde Dikemark

2.1 Boligtomt gbnr 92/14 – justering til dagens bruk



Planstatus

Kommuneplan

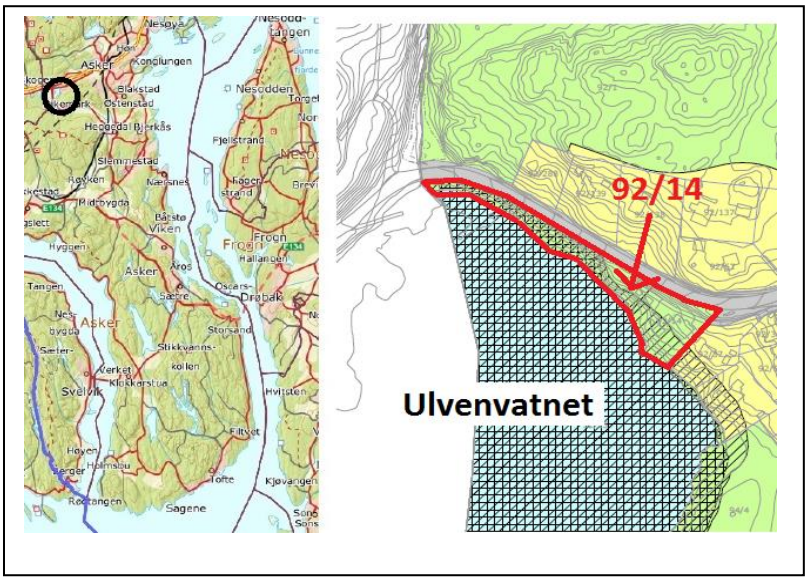
Gjeldende kommuneplan er boligeiendommen avsatt til LNFR, landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (5001). Eiendommen er berørt av hensynssone grønnstruktur.

Reguleringsplaner

Det er vedtatt detaljreguleringsplan - Drammensveien1005-1015, GNR.92/141 m fl (vedtatt 2005, planID 3025_0220180L) - som gjelder for området.
Del av eiendommen hvor boligbygget er oppført er i reguleringen avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Del av byggearealet er berørt av hensynssone bevaring av landskap og vegetasjon. Den ubebygde østre delen at eiendommen er avsatt til naturområde.

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Innspillet gjelder 92/14. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNF. Eier ønsker endret arealbruk for boligtomten, i samsvar med vedtatt regulering.

Forslaget vil tilrettelegge for eksisterende situasjon.

Dagens forhold

- Lokalområde: Dikemark
- Dagens arealbruk: LNFR, landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 92/14. Eier: Tonje I Helgesen og Lars Erik Eriksen.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

5 Planområdets størrelse: ca 4,6 daa
6 Hovedatkomst: som i dag
7 Hovedformål: bolig, LNFR, landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift
8 Type bebyggelse: frittliggende småhusbebyggelse
9 Utnyttelse (BYA %): 20 % BYA, byggehøyde: ……

Forslagsstillers begrunnelse

Hensikten med forslaget er å tilrettelegge for arealbruk i samsvar med vedtatt regulering.

Illustrasjon av forslaget

Forslaget er ikke nærmere beskrevet/illustrert.

Foreslått av

Hjemmelshaver.

Områdets verdi og forslagets omfang

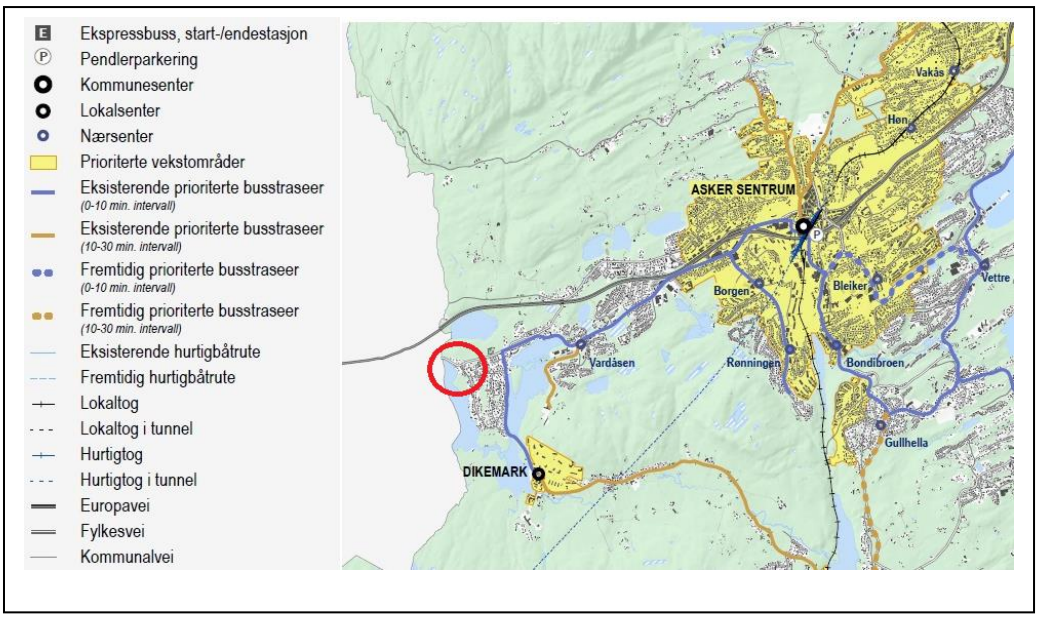
Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*

Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Eiendommen er del av lokalområdet Dikemark, hvor Dikemark er lokalsenter. Eiendommen er i gjeldende arealdel avsatt til LNFR, landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (5001). Eiendommen er berørt av hensynssone grønnstruktur. Eiendommen ligger ikke i prioritert vekstområde. Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur. Eiendommen er bebygd og ligger i randsonen til eksisterende byggeområde. Området hvor eiendommen ligger er regulert og del av eiendommen hvor det er oppført bebyggelse er avsatt til frittliggende småhus. Tilretteleggingen samsvarer ikke med samfunnsdelens mål, men vil stadfeste dagens situasjon.
Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

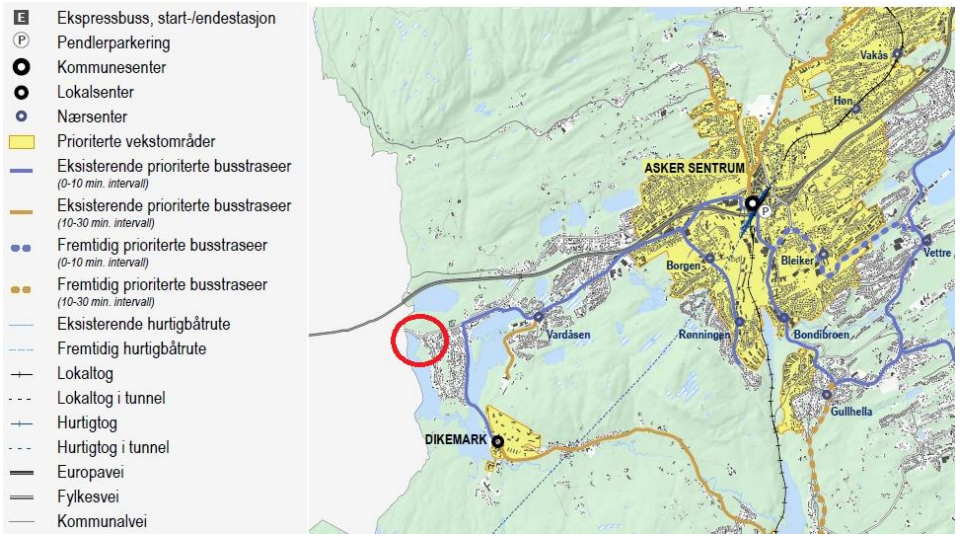


Beskrivelse:
Forslaget gjelder tillatt arealbruk for etablert boligtomt.

Endringen vil ha liten konsekvens for samfunnsdelens mål om næringsutvikling.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

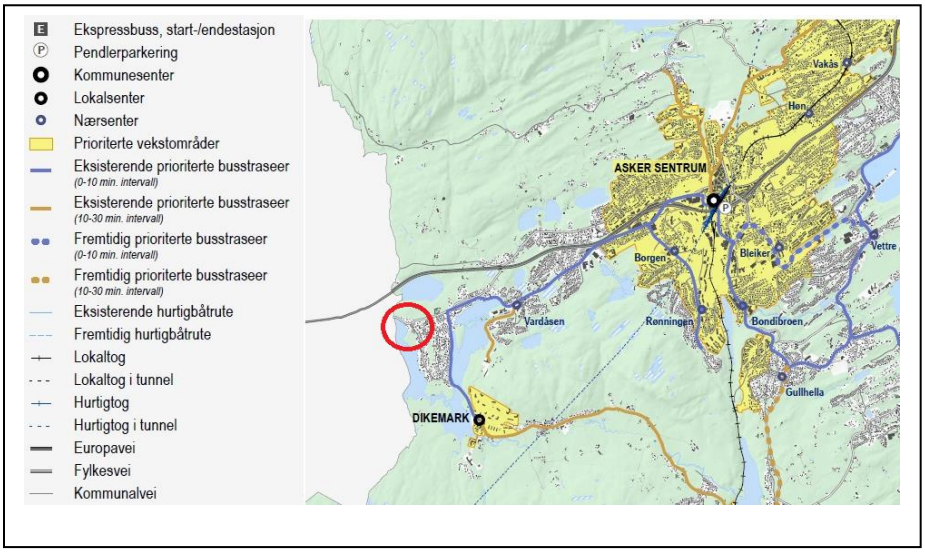
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Eiendommen ligger langs Drammensveien.
Området er betjent med kollektivtrafikk (buss med 15 min intervaller) i Drammensveien, ca. 100 m avstand til holdeplass. Det er ikke gang- og sykkelvei på strekningen fram til bussholdeplassen

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket arealstrategi. Området ligger ved Dikemark, utenfor prioritert vekstområde. Eiendommen er bebygd og ligger i randsonen til eksisterende byggeområde. Området hvor eiendommen ligger er regulert og del av eiendommen hvor det er oppført bebyggelse er avsatt til frittliggende småhus. Tilretteleggingen samsvarer ikke med samfunnsdelens mål, men vil stadfeste dagens situasjon.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området er i gjeldende arealdel avsatt til LNFR hvor del av området er båndlagt av hensyn til grønnstruktur og naturinteresser.
I området finner en arter (andefugler, dronningstarr) med stor forvaltningsinteresse. Området, inkludert Padderudbekken i nord, er karakterisert som viktig naturtype. Øst for eiendommen er det trekkveier for elg.
I tilknytting til Drammensveien er det registrert fremmede arter (kanadagulris, mv).

Det følger av samfunnsdelens mål at naturverdier skal ivaretas, men endringen vil være i samsvar med gjeldende regulering.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

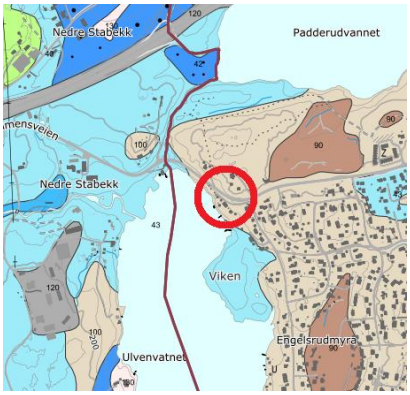
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Eiendommen berører ikke matjord.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

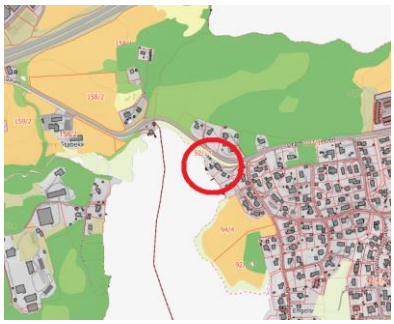
Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Strandsonen i området består av løsmasser (tynt humus-/torvdekke).
Området har i fl NGU høy aktsomhetsgrad for radon.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

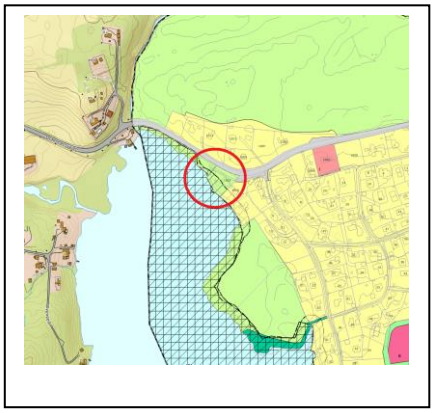
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Det ikke registrert skog med høy bonitet i området.
Tilliggende skogsarealer (jf Kilden) i nord er klassifisert med varierende verdier (høy, middels).

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er i gjeldende arealdel avsatt til LNFR hvor del av området båndlagt av hensyn til grønnstruktur og naturinteresser.
Området er regulert og bebygd del av eiendommen er i reguleringen avsatt til byggeareal. I byggearealet er det tatt inn hensynssone bevaring av landskap og vegetasjon. Den ubebygde østre delen at eiendommen er avsatt til naturområde.
Området er berørt strandsonereglene/hensynssone mot vassdrag.
Området sogner til nedbørsfeltet Dikemarksvannene og ligger til Ulvenvannet. Vannet er registrert med dårlig kjemisk og økologisk tilstand. Bekkefaret er registrert med god kjemisk og moderat økologisk tilstand.
Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning i nedbørsfeltet.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

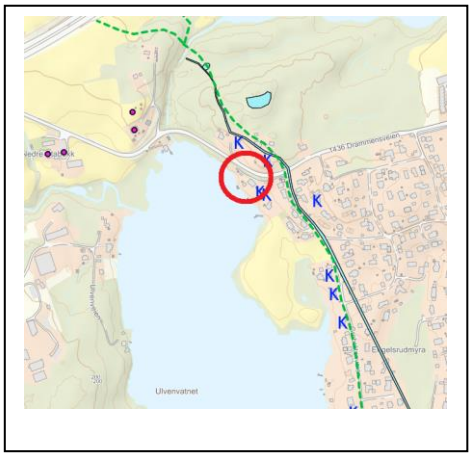
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området er del av landskapet rundt Ulvenvatnet.
Området (eiendommen) ligger i nordøst og er del av tettbebyggelsen øst for vannet.
Forslaget innebærer ingen endring ut over tidligere regulert og vurderes som ikke å ha spesielle landskapsmessige konsekvenser.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
I området er det ikke registrert kulturminner/-miljøer.

I tilstøtende områder er det registrert SEFRAK-bygg og veifar (gamle Asker 1994).

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv

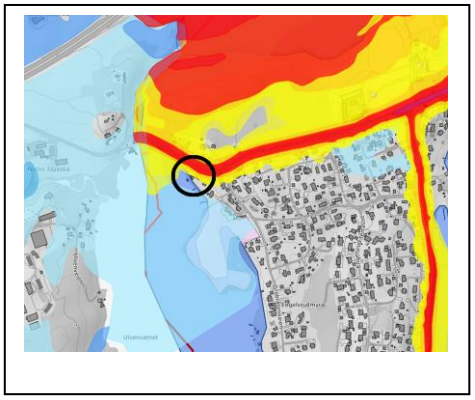


Beskrivelse:.
Området inngår ikke i kartlagte og verdsatte friluftsområder.

Forslaget reduserer grønnstruktur mot Ulvenvatnet, men er i samsvar med reguleringsplanen.
Etter reguleringen opprettholdes naturområdet i vestre del av eiendommen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

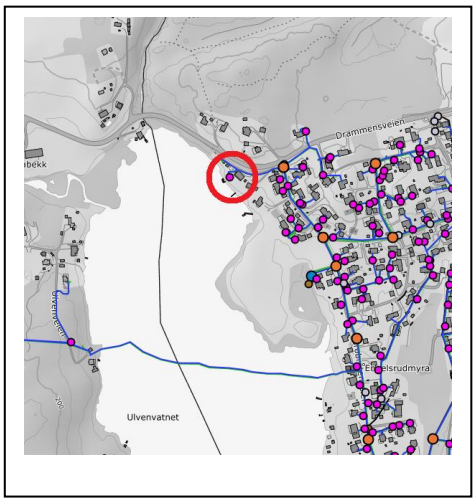
Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består av løsmasser (tynt humus-/torvdekke), men grenser til mulige områder for kvikkleire.
Området har i fl NGU høy aktsomhetsgrad for radon.
Området er utsatt for flom.
Bebyggelsen berøres av gul støysone fra veitrafikk.
Eiendommen har adkomst fra samlevei (Grobråtenveien). Det er regulert, men ikke etablert gang- og sykkelvei langs samleveien eller fram til bussholdeplass i Drammensveien.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Området er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.
Det er ikke etablert gang- og sykkelvei som betjener eiendommen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Forslaget gjelder etablert boligeiendom.
Området ligger ca 1,6 km fra Vardåsen nærsenter, hvor bl a Vardåsen skole ligger.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF, grønnstruktur
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: ca 1,0 da
Forslagsstiller: Lars Erik Eriksen

Beskrivelse:
Innspillet gjelder gbnr. 92/14. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNF og bolig. Ønsket ny arealbruk er bolig. Eksisterende bolig ligger på LNF del av tomten.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Tilretteleggingen samsvarer ikke med samfunnsdelens mål, men vil stadfeste dagens situasjon.
Næringsutvikling		Endringen vil ha liten konsekvens for samfunnsdelens mål om næringsutvikling.
Samferdsel		Forslaget gjelder etablert boligtomt, i samsvar med regulering. Området er betjent av buss med høyfrekvente avganger. Gang- og sykkelvei er ikke etablert til bussholdeplass.
Prioriterte vekstområder		Tilretteleggingen samsvarer ikke med samfunnsdelens mål, men vil stadfeste dagens situasjon.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Reduserer grønnstruktur mot Ulvenvannet, men er i samsvar med reguleringsplanen.

Matjord		Eiendommen berører ikke matjord.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Ikke relevant
Skog		Eiendommen berører ikke skogsarealer.
Strandsone		Eiendommens boligdel er berørt av strandsone /hensynssone mot vassdrag. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning i nedbørsfeltet.
Friluftsområder		Reduserer grønnstruktur mot Ulvenvannet, men er i samsvar med reguleringsplanen.
Landskap		Anses ikke å ha landskapsmessige konsekvenser.
Kulturminner og kulturmiljø		Eiendommen omfatter ikke registrerte kultur-minner/-miljøer
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Reduserer grønnstruktur mot Ulvenvannet, men er i samsvar med reguleringsplanen.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Fare for flom og radon. Berørt av støy fra veitrafikk. Ikke etablert gang- og sykkelvei til bussholdeplass.
Teknisk infrastruktur		Eiendommen ligger ikke til etablert gang- og sykkelvei.
Sosial infrastruktur		Gjelder en regulert boligeiendom.

Konklusjon

Arealbruken endres til å stemme med faktiske forhold og i henhold til gjeldende reguleringsplan. Hensynssonen bør utvides. Grunnforholdene i området består av løsmasser (tynt humus-/torvdekke), men grenser til mulige områder for kvikkleire. Området er utsatt for flom. Bebyggelsen berøres av gul støysone fra veitrafikk. Det er regulert, men ikke etablert, gang- og sykkelvei langs samleveien eller fram til bussholdeplass i Drammensveien.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Bebyggelsen ligger i dag utenfor flomsonen, og kommuneplanen tillater ikke at det bygges nærmere Ulvenvannet enn i dag.	Liv/helse	L	H			Avklares nærmere ved en ev. byggesak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Området har høy aktsomhetsgrad for radon	Liv/helse	H	H			Avklares nærmere ved en eventuell regulering/byggesak.
Skred og områdestabilitet	Ingen registrert fare.	Liv/helse	L	L			Avklares nærmere ved en ev. byggesak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Ingen registrert fare.	Liv/helse	L	H			Avklares nærmere ved en ev. byggesak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	

2.2 Padderudvannet - vannidrettsanlegg

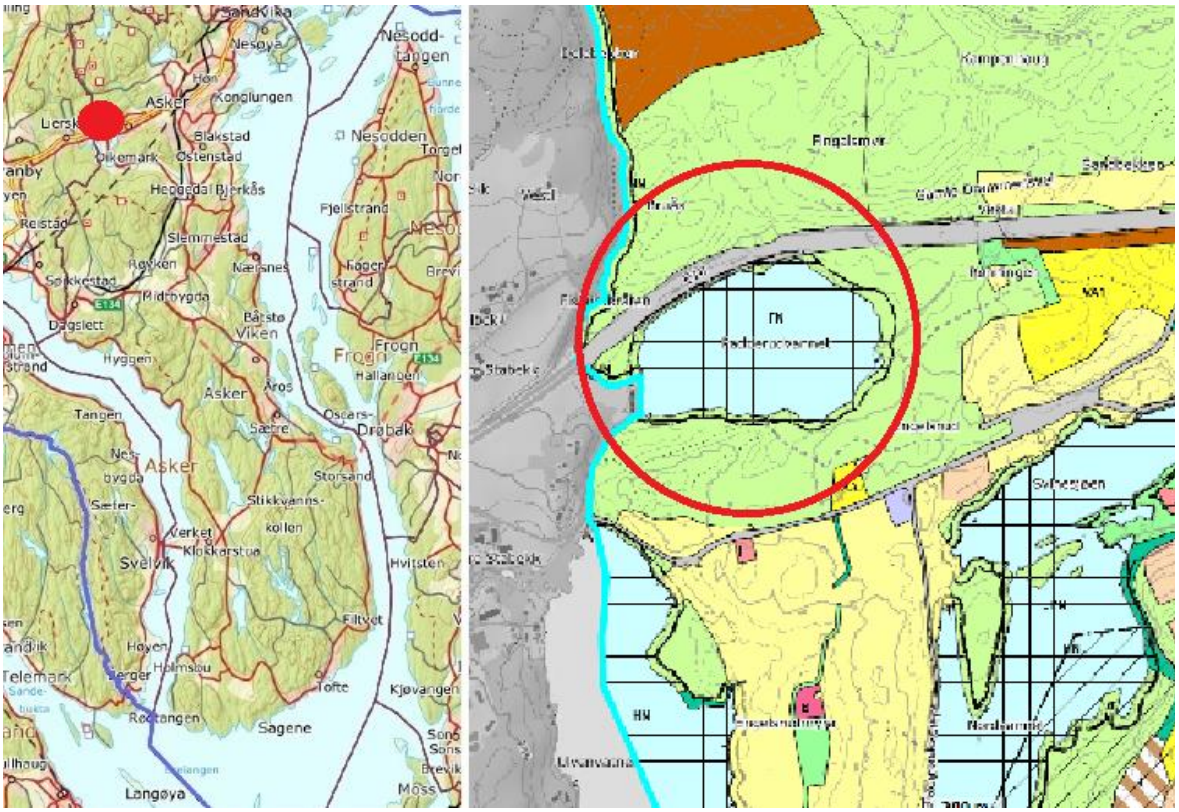


Planstatus

Kommuneplan
Gjeldende kommuneplan er arealene avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende kantsone (6001). Området er båndlagt etter naturforvaltningsloven.

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt detaljreguleringsplan som gjelder for området.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Det forslås at Padderudvannet ved Dikemark legges til rette for vannsport (idrett).

Forslaget er ikke nærmere beskrevet.

Dagens forhold

- Lokalområde: Dikemark
- Dagens arealbruk: bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende kantsone
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 0/0. Eier:

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 162 daa
- Hovedatkomst:
- Hovedformål: friluftsområde (6700)
- Type bebyggelse: … …
- Utnyttelse (BYA %), byggehøyde: ……
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet:

Forslagsstillers begrunnelse

Hensikten med forslaget er å tilrettelegge Padderudvannet ved Dikemark for vannsport (idrett).

Illustrasjon av forslaget
Forslaget er ikke nærmere beskrevet/illustrert.

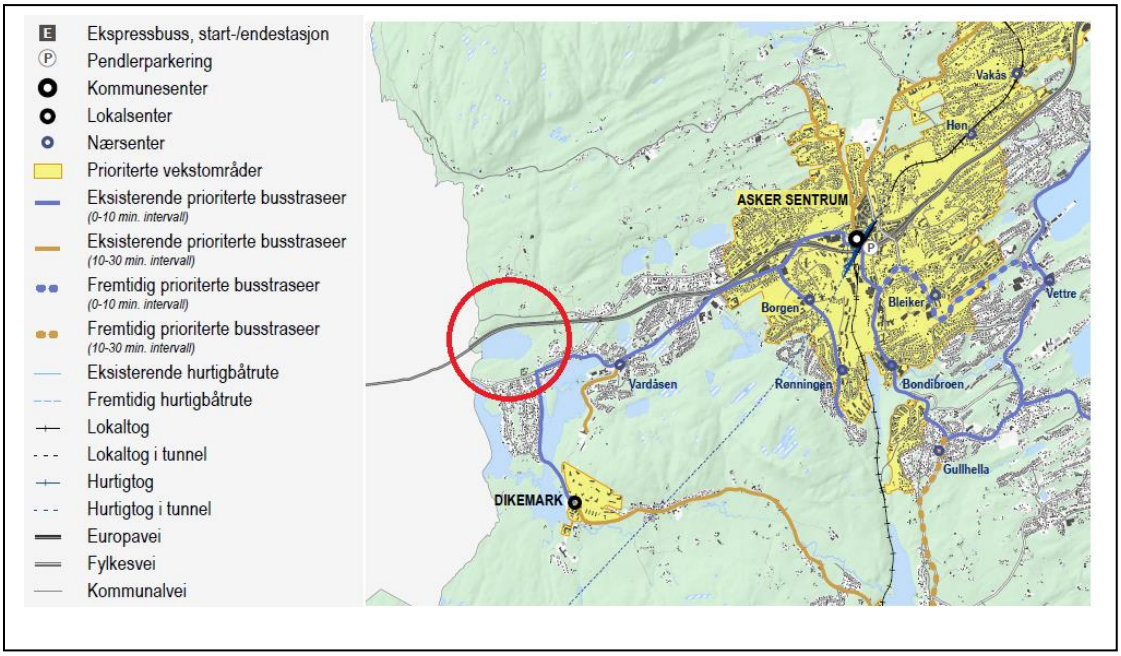
Foreslått av
Asker kommune på vegne av Asker idrettsråd.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



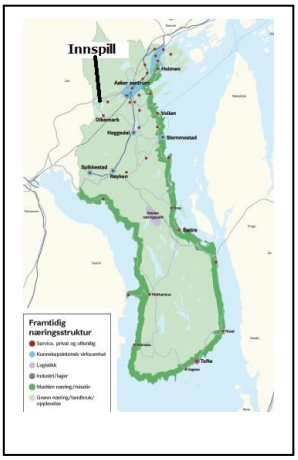
Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Dikemark, hvor Dikemark er lokalsenter.
Området er i gjeldende arealdel avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone og arealbruken foreslås endret til idrettsanlegg (vannsport). Området er båndlagt etter naturforvaltningsloven.
Etter samfunnsdelen skal kommunen legge til rette for vern av og sikre naturmangfoldet, samtidig framgår mål om å sikre god folkehelse i befolkningen (jfr. FNs bærekraftsmål). Kommuneplanen skal tilrettelegge for attraktive lokalsamfunn med fellesarenaer og møteplasser for alle deler av befolkningen, samtidig som vern av naturverdier vektlegges.

Området ligger ikke i prioritert vekstområde, ei heller nært lokalsentre eller nærsentre. Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.

Tilretteleggingen samsvarer ikke med samfunnsdelens mål. Tiltaket hører imidlertid ikke naturlig hjemme i direkte tilknytning til et senter, da det nødvendigvis må ligge til et vann, det er arealkrevende og da det også kan medføre noe støy.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

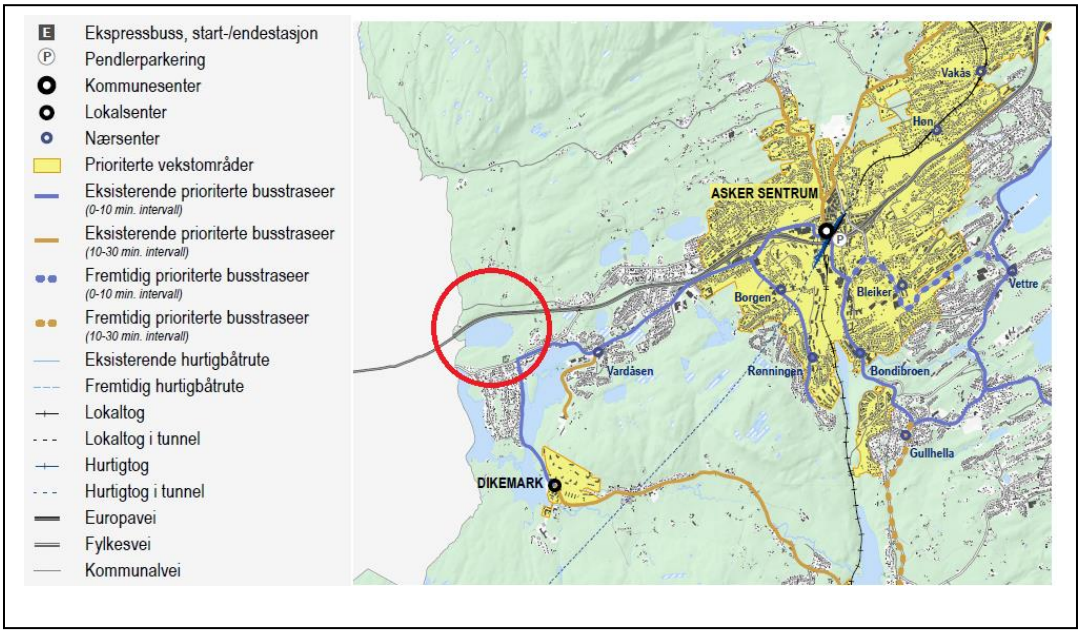


Beskrivelse:
Forslaget gjelder tilrettelegging for vannsport på Pudderudvannet. Området ligger ved Dikemark, utenfor prioritert vekstområde.

Det framgår av samfunnsdelen at kommunen skal legge til rette for et attraktivt og innovativt næringsliv som både vil bidra til en økning i arbeidsplasser og verdiskapning.
Foreslått arealbruksendring er ikke direkte relevant for ønsket næringsutvikling. Vannsportanlegg kan ses som en felles arena og møteplass for ansatte, og dermed et av flere kriterier ved lokalisering av næringsbedrifter.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

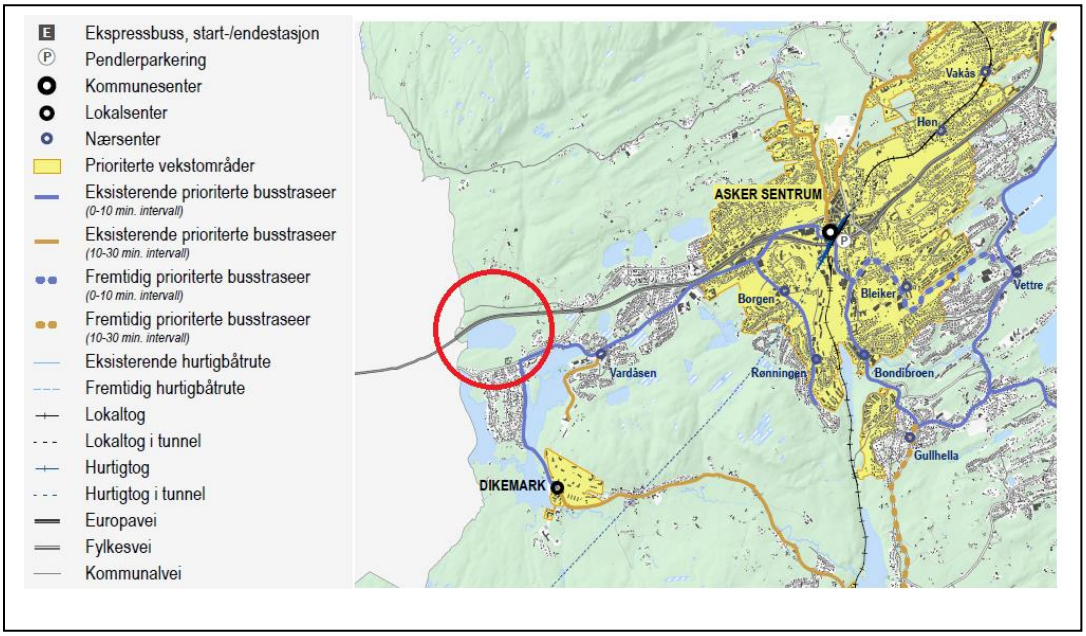
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området ligger langs E 18, i LNF-område. Området har ikke adkomst ut over etablerte tur-/skogsbilveier.
Området er betjent med kollektivtrafikk (buss med høyfrekvente avganger) i Drammensveien, 400 m avstand ved bruk av eksisterende privat vei, tur-/skogsbilveier.
Bruk som foreslått vil forutsette opparbeiding av adkomstanlegg, adkomst og tilrettelegging for områdebruk (vannsport) i strandsonen.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

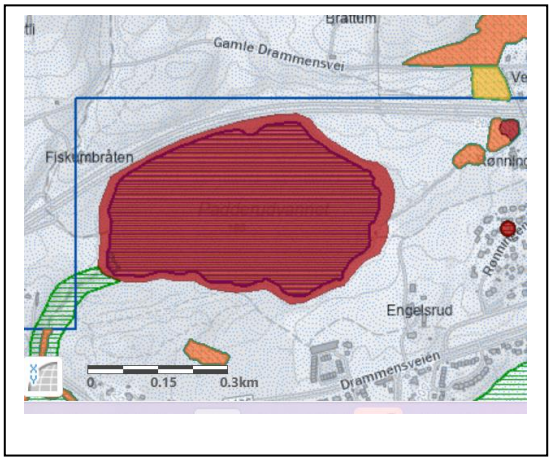
Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterutvikling/-struktur. Området ligger ved Dikemark, utenfor prioritert vekstområde. Etter samfunnsdelen skal kommunen arbeide aktivt for å utvikle lokalsamfunn og nærmiljø. Helse er et prioritert satsingsområde hvor idrett og aktivitet inngår som del av satsingsområdet.
Arealdelen skal sikre god balanse mellom vekst og vern. Det følger av samfunnsdelens mål at natur- og landbruksverdier skal ivaretas.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Området er i gjeldende arealdel båndlagt etter naturforvaltningsloven. Padderudvannet er en kalkrik innsjø (svært viktig) med forekomst av eller potensial for flere sjeldne og truete arter. I området finner en arter (andefugler, stær, almestjertvinge) med stor forvaltningsinteresse. Området, inkludert Padderudbekken i vest, er karakterisert som viktig naturtype. Øst og vest for Padderudvannet er det trekkveier for elg. I tilknytting til E 18 er det registrert fremmede arter (kanadagulris, burot, mv).

Verdi: ***
Omfang: -2
Konsekvens: Rød

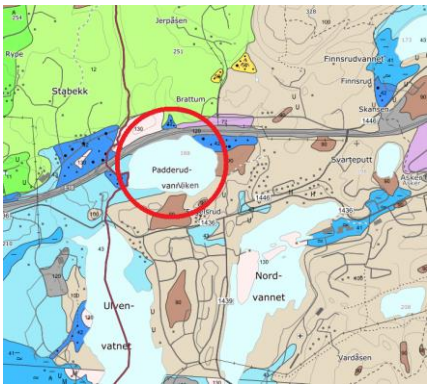
Prinsipper for vern: matjord



I tilliggende jordbruksarealer er jordsmonnet (jf Kilden) klassifisert med varierende verdier (stor, middels, noe verdi og egnet for oppdyrking). Adkomst og tilrettelegging på land kan bli i konflikt på dette.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Strandsonen til Pudderudvannet består av løsmasser (havavsetning, strandavsetning, torv og myr) og grenser mot områder med kvikkleire.
Området har i fl NGU fare for radon - moderat til lav.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

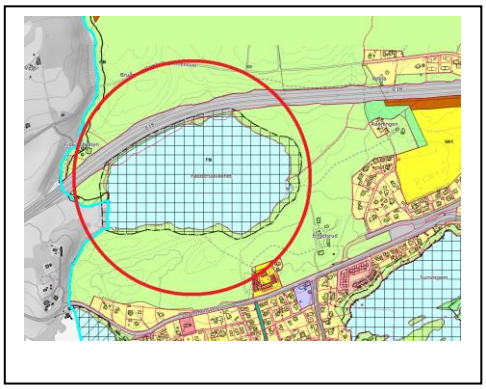
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Det ikke registrert barskog med høy bonitet i området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

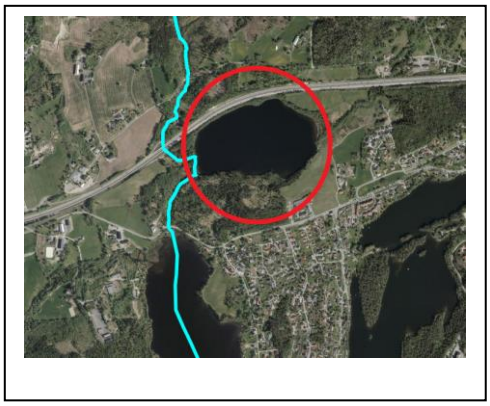
Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er i arealdelen avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
Området er berørt strandsonereglene/hensynssone mot vassdrag.
Området sogner til nedbørsfeltet Padderudvannet.
Vannet er registrert med god kjemisk og økologisk tilstand. Bekkefaret er registrert med god kjemisk og moderat økologisk tilstand.
Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning i nedbørsfeltet.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

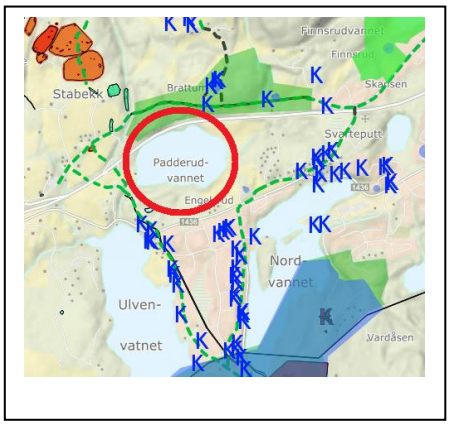
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området er del av et større jordbrukslandskap, med flere vann.
Forslaget vurderes ikke som å ha spesielle landskapsmessige konsekvenser.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

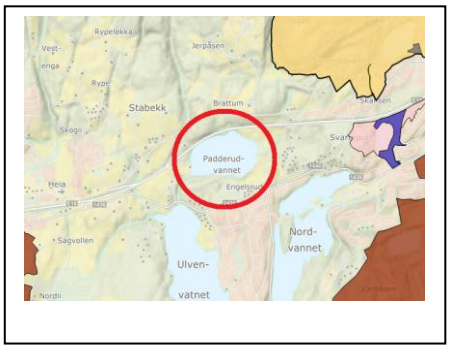


Beskrivelse:.
I området er det ikke registrert kulturminner/-miljøer.

I tilstøtende områder er det registrert SEFRAK-bygg og veifar (gamle Asker 1994).

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv

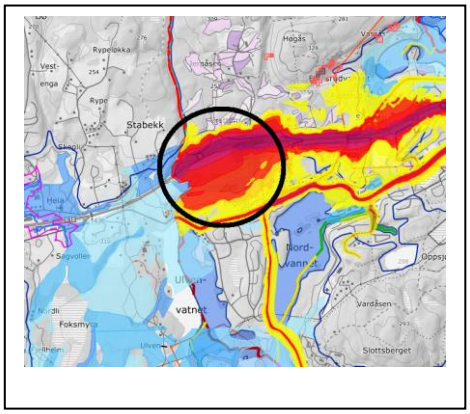


Beskrivelse:.
Området inngår ikke i kartlagte og verdsatte friluftsområder.

Utvikling av området til idrettsformål kan bidra til å øke kvaliteten for bruk av friluftsområder i og rundt Padderudvannet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

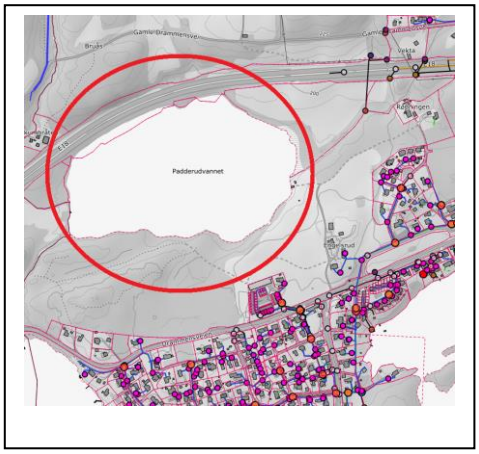


Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består av løsmasser. I området er det i flg NGU middels til lav fare for radon.
Området er utsatt for flom.
Området berøres av rød og gul støysone fra veitrafikk.
Det er ikke etablert gang- og sykkelvei fram til området. Adkomst må løses ved framtidig detaljregulering.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Område har ikke el, vann- og avløpsløsning.
Det er ikke etablert adkomstvei, parkering, gang- og sykkelvei for området.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Forslaget gjelder tilrettelegging for vannsport på Padderudvannet.
Området ligger ca 1,6 km fra Vardåsen nærsenter, hvor bl a Vardåsen skole ligger.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF og vann og vassdrag
Foreslått formål: Idrett
Arealstørrelse: ca 162 mål
Forslagsstiller: Asker kommune etter dialog med Asker idrettsråd-



Beskrivelse:
Det er ønskelig å legge til rette for vannsport på Padderudvannet ved Dikemark.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Tiltaket samsvarer ikke med samfunnsdelens mål, men det hører ikke naturlig hjemme i direkte tilknytning til et senter da anlegget må ligge til et vann, det er arealkrevende og da det også kan medføre noe støy.
Næringsutvikling		Ikke relevant
Samferdsel		Det er manglende adkomst til området
Prioriterte vekstområder		Det ligger utenfor prioritert vekstområde. Helse er prioritert satsingsområde i samfunnsdelen. Idrett og aktivitet er del av satsingsområdet. Bærekraftige byer og samfunn er et satsingsområde som skal sikre god balanse mellom vekst og vern. Det følger av målområdet at natur- og landbruksverdier skal ivaretas.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Det er registrert naturmangfold i Padderudvannet.
Matjord		Det er matjord direkte opp mot

		Padderudvannet og adkomst og tilrettelegging på land kan bli i konflikt på dette.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Ikke relevant.
Skog		Det er skoglandskap i området.
Strandsone		Området er i og langs strandsonen ved Padderudvannet. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning i nedbørsfeltet.
Landskap		Ingen spesielle landskapsmessige konsekvenser.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente konflikter.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Utvikling av området til idrettsformål kan bidra til å øke kvaliteten på friluftsområdene i og rundt Padderudvannet.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området er utsatt for flom, berøres av trafikkstøy. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei fram til området.
Teknisk infrastruktur		Det er ikke etablert el, vann og avløp i området. Det er manglende adkomst til området.
Sosial infrastruktur		Ca 1,6 km avstand til nærsenter og skole.

Konklusjon

Det er ønskelig å tilrettelegge for vannsport på Padderudvannet. Tiltaket berører naturmangfold og matjord. Det må redegjøres for hvordan konflikter kan avbøtes dersom tiltak gjennomføres i området. Teknisk infrastruktur og hensyn til naturmiljø må ivaretas i regulering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

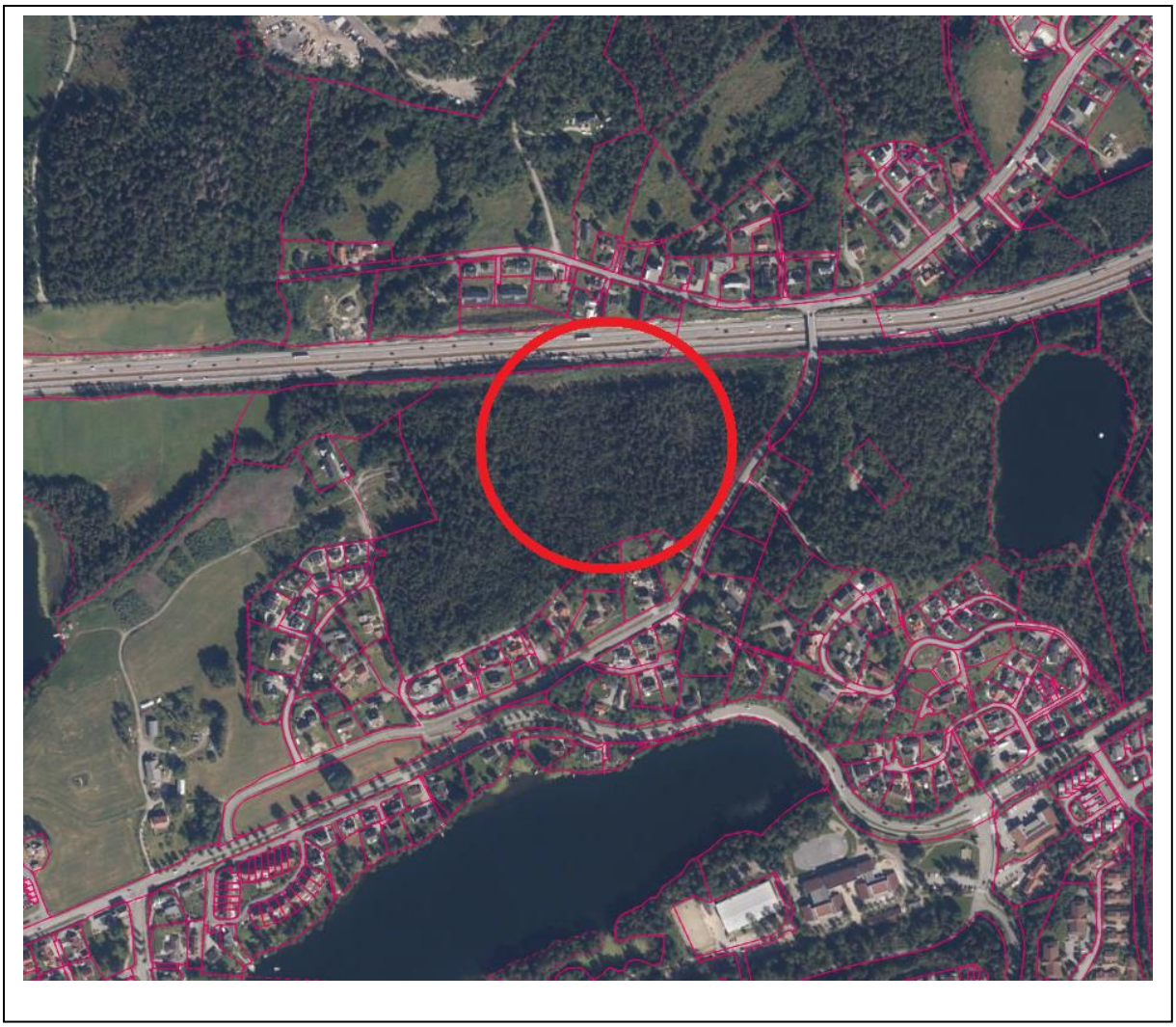
I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Har ingen betydning for idrettsanlegget.	Liv/helse	L	L			Ingen
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Området har middels til lav fare for radon.	Liv/helse	L	L			Ikke relevant. Tiltak gjelder aktivitet på vann.
Skred og områdestabilitet	Har ingen betydning for idrettsanlegget.	Liv/helse	L	L			Ingen
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Hendelser mellom idrettsutøvere.	Liv/helse	L	L			Markering av baner, etc. Informasjon om bruk av baneanlegget.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Vannet er forurenset fra E18	Liv/helse	H	H			Det må gjøres grundige registreringer ved regulering og avbøtende tiltak må fastsettes.

2.3 Liahagen - næringsbebyggelse



Planstatus

Kommuneplan

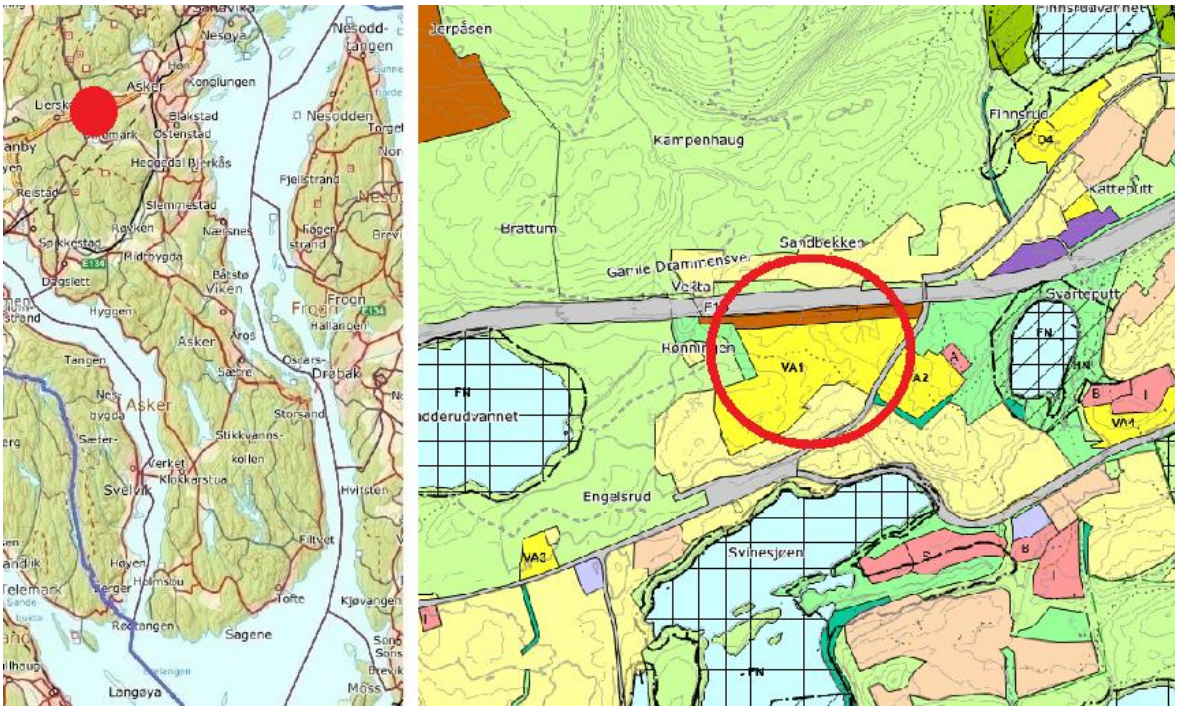
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til boligbebyggelse (1110). Langs E18 i nord, er arealene avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg (1500).

Reguleringsplaner

Det er vedtatt reguleringsplaner som gjelder for området – Liahagen (planID 02201801, vedtatt 1998). Reguleringen tilrettelegger området for utbygging med industri/lager.

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Arealformål er foreslått endret fra boligbebyggelse til byggeområde for næringsvirksomhet (1300).

Forslagstiller viser til området ligger langs E18. Området er støyutsatt og lite egnet for boligbebyggelse.

Foreslått arealbruksendring samsvarer med gjeldende regulering.

Dagens forhold

- Lokalområde: Dikemark
- Dagens arealbruk: Bolig
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 92/2 Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 96 daa
- Hovedatkomst: Liahagen
- Hovedformål: næringsvirksomhet
- Type bebyggelse: næringsbebyggelse
- Utnyttelse (BTA): …
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: ….

Forslagsstillers begrunnelse

Forslagstiller peker på at området ikke er egnet for utbygging med boliger. Foreslått ny arealbruk vil samsvare med gjeldende regulering.

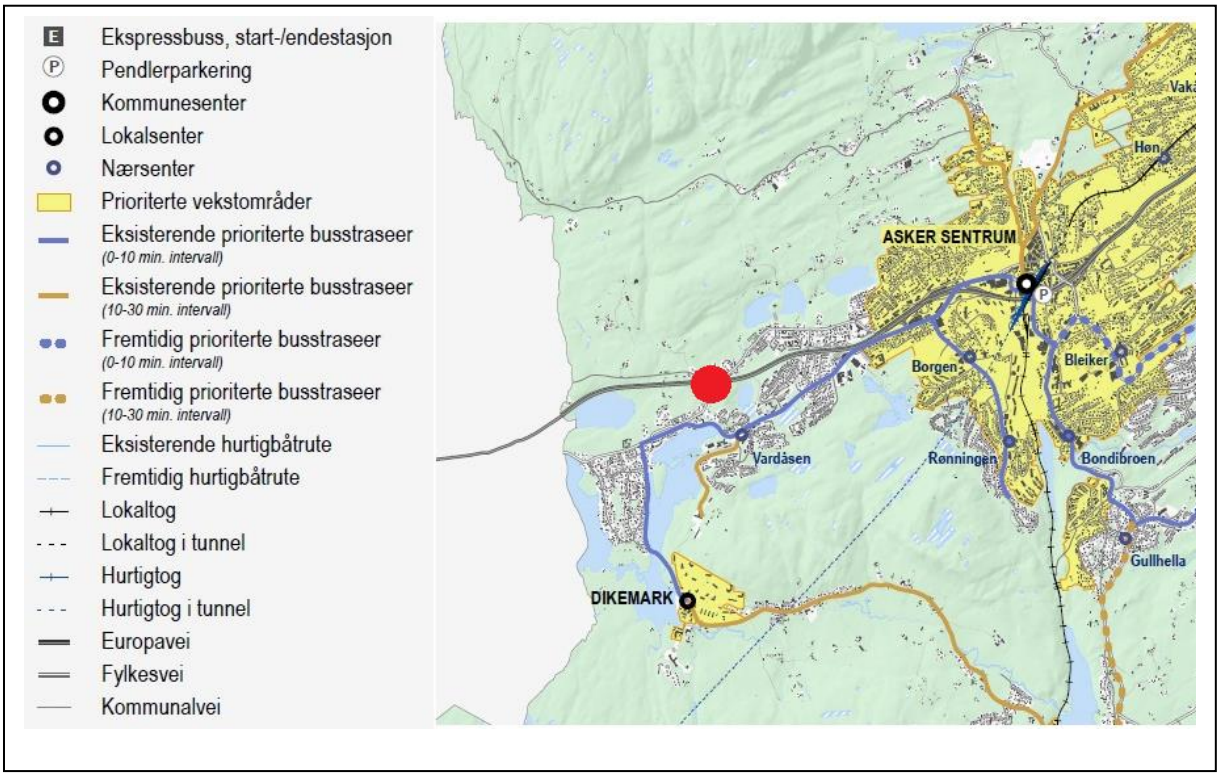
Foreslått av
Asker kommune

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området hører til lokalområdet Dikemark.

Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.
Området som foreslås omdisponert ligger til Drammensveien, om lag 2 km fra kryss med E18. Forslaget tilrettelegger for utbygging av området med næringsbebyggelse. Adkomst til området følger lokalt veinett som også betjener boligbebyggelse.
Omdisponering anses ikke å ha betydning for ønsket senterstruktur.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

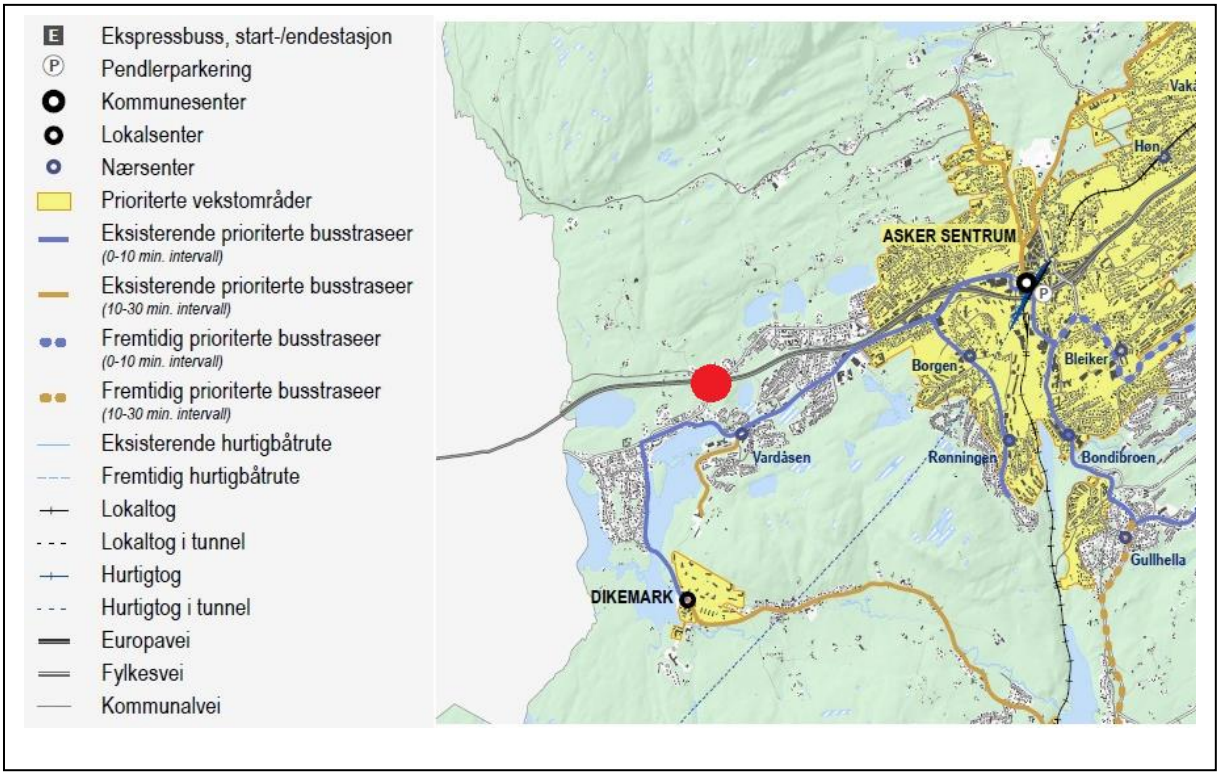
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.
Foreslått omdisponering vil tilrettelegge området for utvikling med næringsbebyggelse.
Foreslått ny arealbruk vurderes som å være positiv i forhold til mål om næringsutvikling.

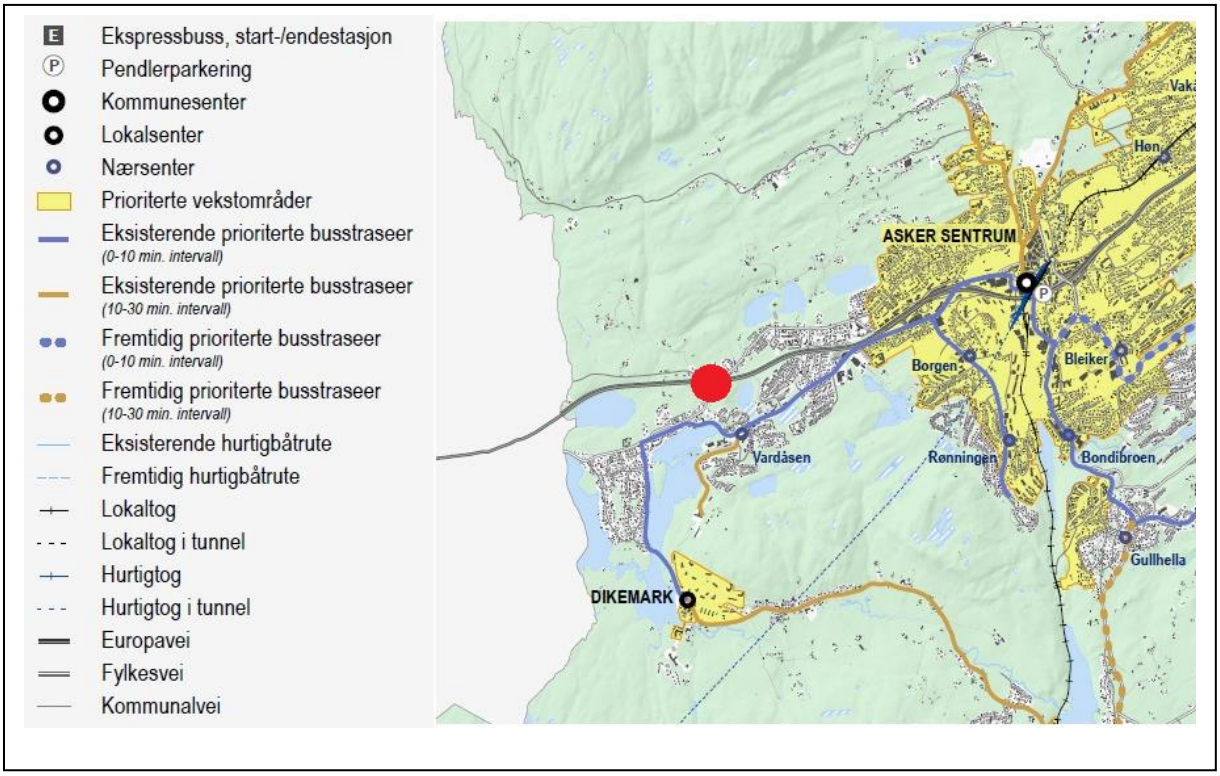
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området som foreslås omdisponert ligger til Drammensveien, om lag 2 km fra kryss med E18. Forslaget tilrettelegger for utbygging av området med næringsbebyggelse. Adkomst til området følger lokalt veinett som også betjener boligbebyggelse. Det er ikke opparbeidet gang-/sykkelvei langs Liahagen.
Området ligger om lag 400 m fra prioritert busstrase med 10 – 30 minutters intervall.
Trafikksikkerhet som følge av en ny bruk av lokalveinettet må avklares nærmere.
Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området ligger utenfor prioritert vekstområde.
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.
Foreslått omdisponering vil være positiv i forhold til mål om næringsutvikling og ABC prinsippet.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

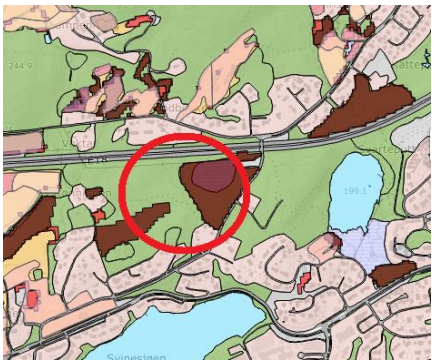
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området inneholder naturtypen Sørlig nedbørsmyr. Myr/våtmark inneholder store mengder karbon og er viktig for å dempe virkninger av flom og tørke. Myrområdet forutsettes nærmere utredet, jf samfunnsdelens mål handling mot klimaendringer.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

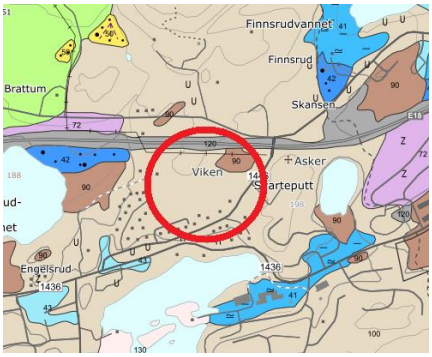
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Området er tilvokst med skog. Arealene mot øst er det registrert dyrkbar jord.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

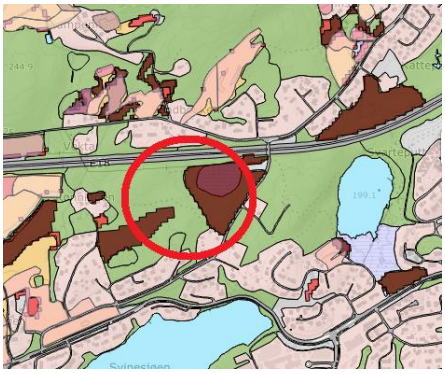
Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tynt humus-/torvdekke, torv og myr).
Videre er aktsomhetsgrad for radon satt til usikker.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avbøtende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

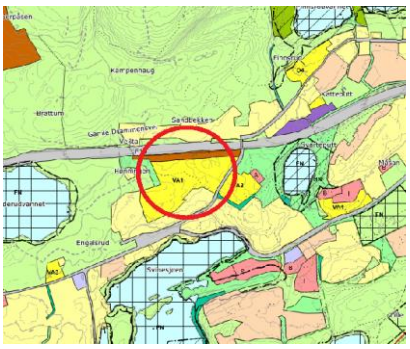
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området er tilvokst med produktiv skog.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk.
Området har avrenning mot Padderudvannet.
Vassdraget er registrert med god kjemisk tilstand mens økologisk tilstand er moderat.
Avrenning mot vassdrag forutsettes ivaretatt.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

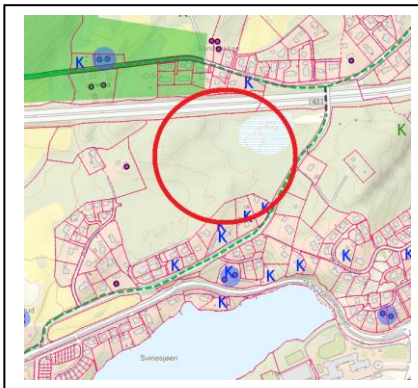
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området som er tilvokst med skog, ligger mellom E18 og boligbebyggelsen langs Drammensveien

Det forutsettes etablert et skjerm-/vegetasjonsbelte mot myrområdet i øst og boligbebyggelsen i syd.
Utbygging av ny næringsbebyggelse forutsettes tilpasset landskapet.
Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

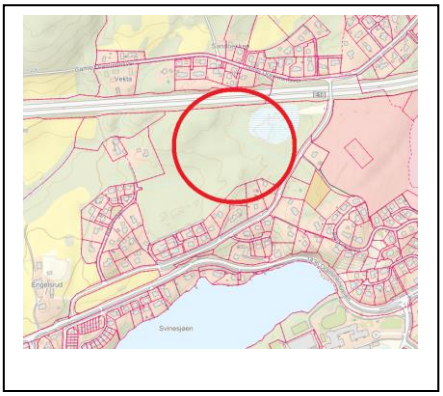
Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
Området berøres ikke av kjente bevaringsverdige kulturminner/-miljøer.
I syd grenser området til boligbebyggelse hvor det er flere SEFRAK-registrerte enkeltbygg.

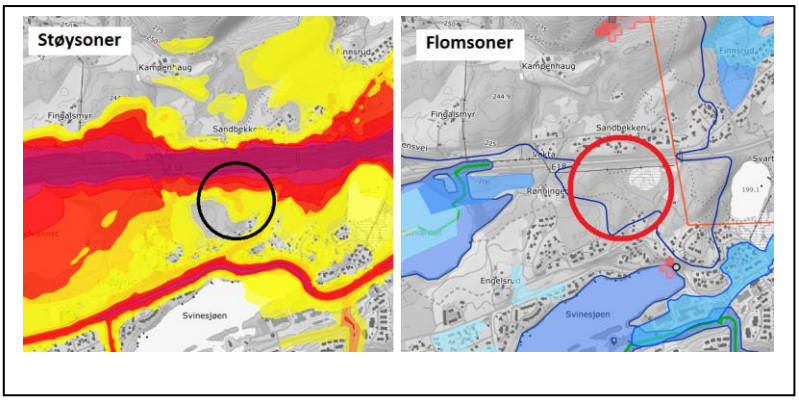
Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer i området.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området berøres ikke av kartlagte/verdsatte friluftsområder.
Områdene øst og sør for Liahagen er registrert som friluftlivsområde/nærturterreng. Svartpytt og Svinesjøen benyttes eksempelvis som badeplass på sommeren. Svinesjøen er en del av Dikemarksvannene, og brukes mye på vinteren til bl.a. skøyte- og turområde.
Nærturområdene forutsettes ivaretatt ved regulering.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tynt humus-/torvdekke, torv og myr). Blå strek i illustrasjon til høyre viser marin grense.
Videre er aktsomhetsgrad for radon satt til usikker.
Området er utsatt for trafikkstøy.
Adkomst til området skjer via lokalt veinett som også betjener boligbebyggelse.

Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Området er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Området er forutsatt adkomst fra lokal vei, Drammensveien og Liahagen. Det er ikke opparbeidet gang-/sykkelvei langs Liahagen.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



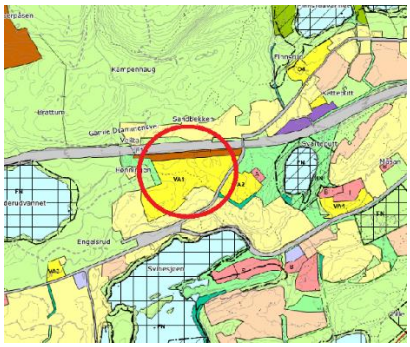
Beskrivelse:
Forslaget gjelder tilrettelegging for næringsbebyggelse. Området ligger ca 0,6 km fra Vardåsen nærsenter. Ikke relevant ift. skole.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: boligbebyggelse
Foreslått formål: næringsbebyggelse
Arealstørrelse: 96 daa
Forslagsstiller:

Beskrivelse: Arealformål endres fra boligformål til næringsbebyggelse.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Hører til lokalområdet Dikemark. Omdisponering anses ikke å ha betydning for ønsket senterstruktur.
Næringsutvikling		Foreslått arealbruk vurderes som å være positiv i forhold til mål om næringsutvikling.

Samferdsel		Adkomst til næringsområdet via lokalveinettet. Det er ikke opparbeidet gang-/sykkelvei langs Liahagen.
Prioriterte vekstområder		Arealet ligger utenfor prioritert vekstområde.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Området omfatter en myr/våtmark.
Matjord		Området er tilvokst med skog. Arealene mot øst er det registrert dyrkbar jord
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart) og NVEs aktsomhetskart. Radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Området er tilvokst med produktiv skog.
Strandsone		Berøres ikke av strandsoneproblematikk. Vassdrag registrert med god kjemisk tilstand mens økologisk tilstand er moderat. Avrenning mot vassdrag forutsettes ivaretatt.
Landskap		Området som er tilvokst med skog, ligger mellom E18 og boligbebyggelsen langs Drammensveien/Liahagen. Utbygging av ny næringsbebyggelse forutsettes tilpasset landskapet.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner eller kulturmiljøer.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Berører ikke kartlagte/verdsatte friluftsområder, men det ligger mye brukte turområder nær utbyggingsområdet som må hensyntas.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Arealet ligger i et område med løsmasser (NGU), hav og fjordavsetning. Aktsomhetsgrad for radon er usikker. Området er utsatt for trafikkstøy. Adkomst til området via lokalt veinett. Behov for gang- og sykkelvei.
Teknisk infrastruktur		Er utbygget i området, men behov for gang- og sykkelvei langs Liahagen må avklares.
Sosial infrastruktur		Ca 0,6 km til nærsenter ikke relevant ift. skole.

Konklusjon

Området er i dag avsatt til boligbebyggelse. Boligbebyggelse vurderes konfliktfylt ift støy/støv fra motorveien som ligger inntil planområdet. Formålsendringen har mindre negative konsekvenser vurdert opp mot etablering av boligbebyggelse. Det er likevel behov for å ivareta flere hensyn, herunder hensyn til myrområde, støy som følge av ny næring. Det samme må hensynet til det lokale friluftslivet i området.
Reguleringsplanen må avklare endrede trafikale forhold på lokalveinettet og trafikksikker herunder behov for gang- og sykkelvei langs Liahagen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

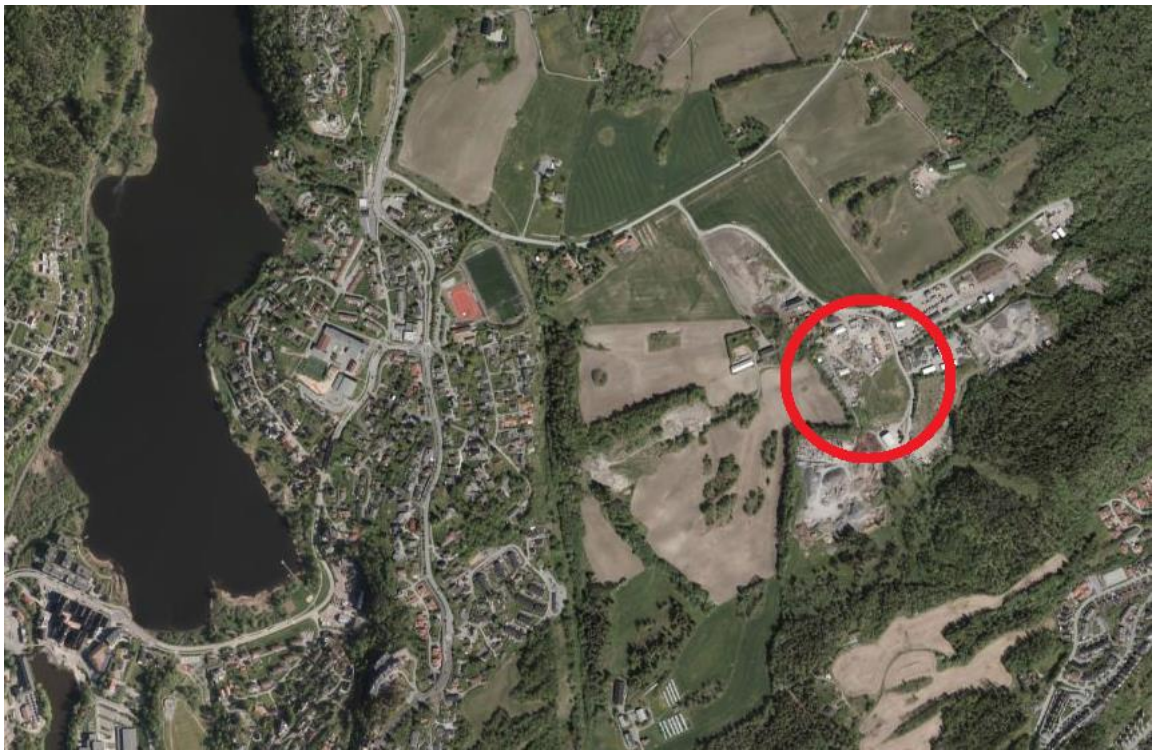
Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater krever håndtering av overvann	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Skred og områdestabilitet	Utbyggings-området ligger utenfor definerte skredområder i kartgrunnlag.	Liv/helse	L	L			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området er forutsatt adkomst fra lokalt veinett. Det er ikke opparbeidet gang-/sykkelvei langs Liahagen.	Liv/helse	L	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering. Trafikksikkerheten for myke trafikanter må sikres.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

3.Lokalområde Heggedal

3.1 Yggeset – utvidelse av renovasjonspark



Planstatus

Kommuneplan

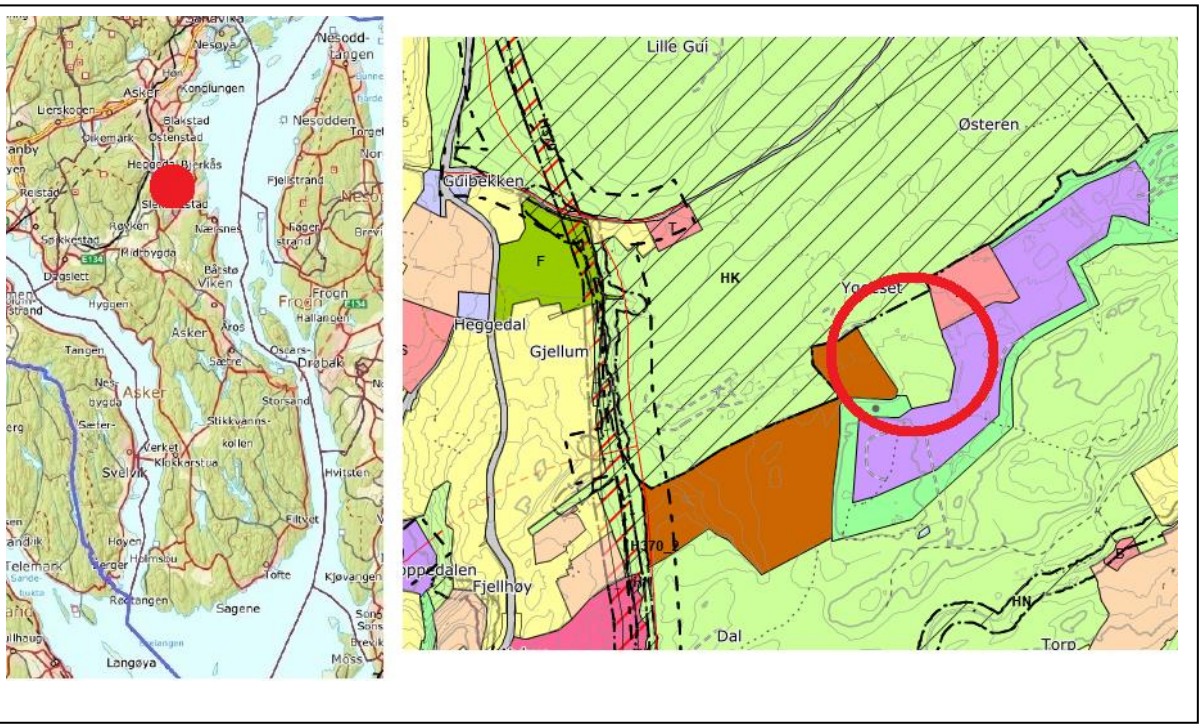
Gjeldende kommuneplan er boligeiendommen avsatt til LNFR, landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (5001).

Reguleringsplaner

Det er vedtatt detaljreguleringsplan for Yggeset avfallspark (planID 3025_0220164M) som gjelder for området.

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Innspillet gjelder 70/3. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNF.
Forslaget gjelder en utvidelse av avfallsparken. På aktuelt areal skal det etableres ny permanent omlastningshall for innsamlet avfall fra Asker kommune, inkl. biloppstillingsplass og kjørekontor.

Dagens forhold

- Lokalområde: Heggedal
- Dagens arealbruk: LNFR, landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 70/3. Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:
10 Planområdets størrelse: ca 28,5 daa
11 Hovedatkomst: Yggesetveien
12 Hovedformål: Andre typer bebyggelse og anlegg
13 Type bebyggelse: omlastingsanlegg
14 Utnyttelse (BYA %):, byggehøyde: ……
15 Uteareal, friområder: ……..
16 Annet:

Forslagsstillers begrunnelse

Asker kommune har behov for å mellomlagre/omlaste innsamlet husholdningsavfall (avfallstypene matavfall, papp/papir, glass/metall, plastemballasje og restavfall) før det blir transportert til ulike behandlingsteder på Østlandet

Det vises til Asplan Viak har i rapport av 19.02.2021 hvor det er utredet fire ulike lokaliseringer av omlastningsanlegg for husholdningsavfall, hvorav Yggeset er en av lokaliseringene.
Kommunens ansvarlige virksomhet Renhold og praktisk bistand anbefaler forslaget.

Illustrasjon av forslaget
Forslaget er ikke nærmere beskrevet/illustrert.

Foreslått av
Asker kommune.

Områdets verdi og forslagets omfang

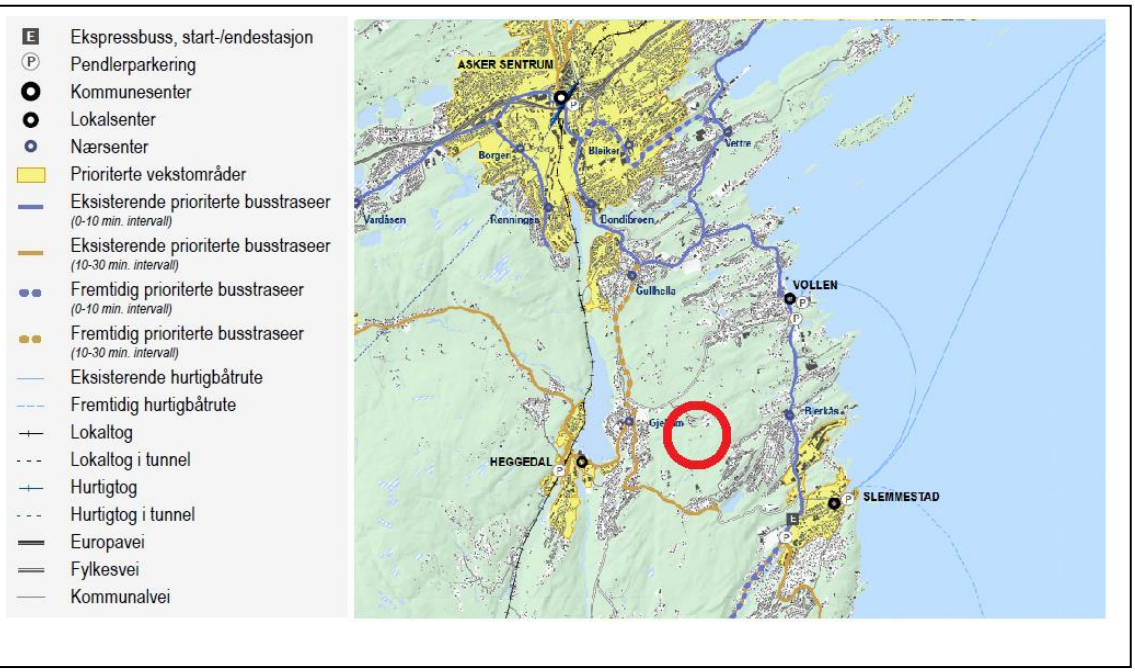
Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.

Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur

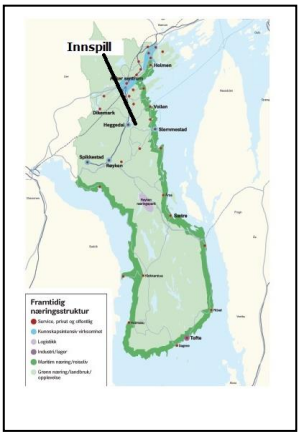


Beskrivelse:
Området ligger ikke i prioritert vekstområde. Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.
Området ligger i randsonen av Heggedal, et av Askers lokalsentre og er i gjeldende arealdel avsatt til LNFR, landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (5001).

Området foreslås tatt inn som byggeområde hvor arealbruken knyttes til drift av dagens avfallspark. Forslaget om å omdisponere arealbruken bygger på Asplan Viaks rapport hvor det er utredet fire alternative lokaliseringer av et omlastningsanlegg for husholdningsavfall. Yggeset er en av lokaliseringene som også anbefales av kommunens ansvarlige virksomhet.
Det vises til områdebrukens funksjon og sentrale beliggenhet i forhold til tettsteder og befolkningstyngdepunkt.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



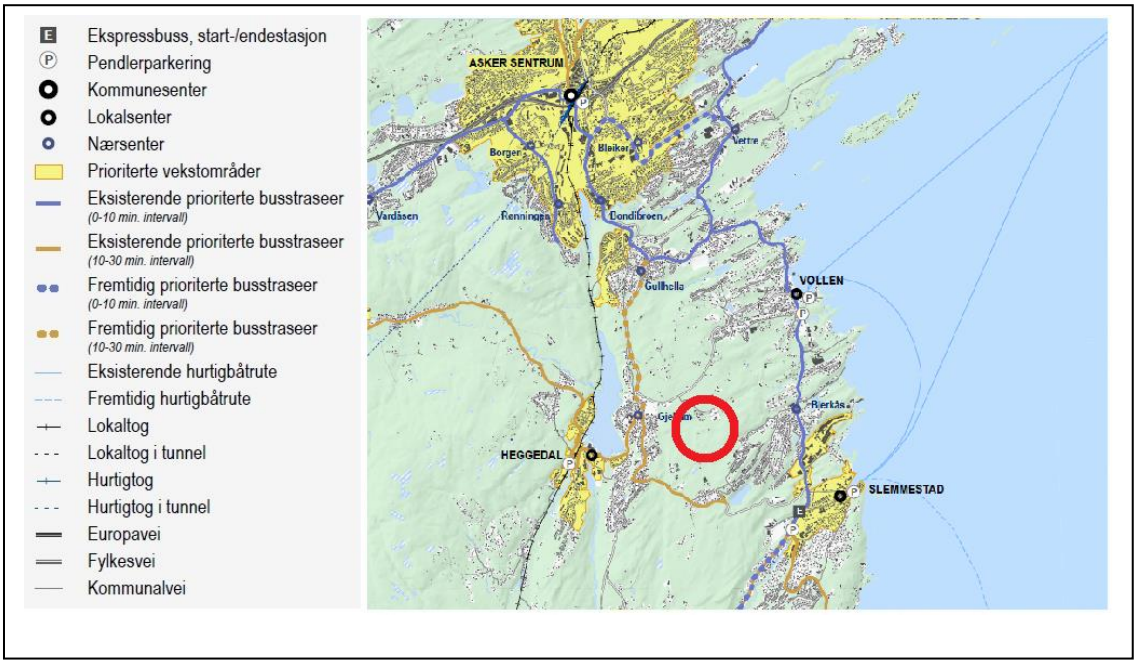
Beskrivelse:
Samfunnsdelen synliggjør kommunens ansvar for å tilrettelegge arealer for deponi, gjenvinning og mellomlagring. Områdene på Yggeset er i arealdelen avsatt som nåværende næringsvirksomhet og som framtidig LNF/masselagring.

Etter samfunnsdelen skal områdene på Yggeset tilrettelegge for videre bruk og utvikling som et moderne anlegg for levering, gjenvinning og gjenbruk av avfall og masser.

Forslaget om endring vil styrke næringsvirksomheten i området og bidra til ønsket utvikling av det etablerte avfallsanlegget.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel



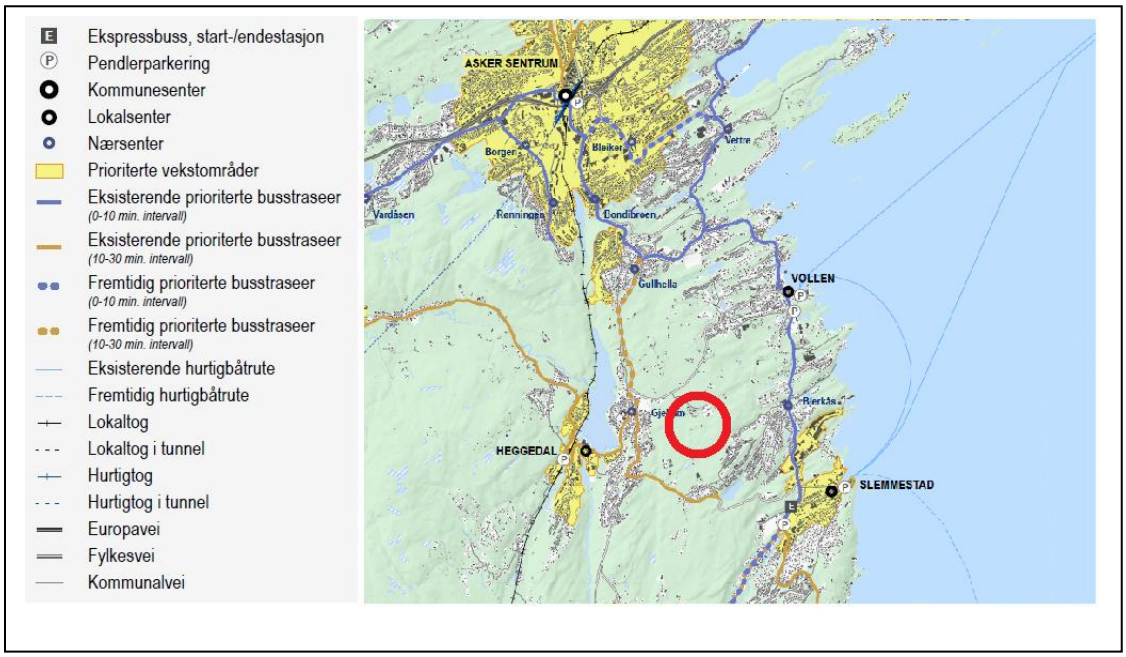
Det er opparbeidet vei inn til området. Fremtidig omlastingsanlegg er tilrettelagt for behandling av avfall samlet inn med renovasjonsbiler. Det blir ikke anledning for privatpersoner å levere avfall til nytt omlastingsanlegg.

Det er beregnet en vekst i trafikken på 16 ÅDT, og denne vil ikke påvirke trafikksikkerhet i Vollenveien / Yggesetveien. Trafikkveksten i forhold til dagens trafikk er svært lav (0,5% i Vollenveien og 0,1% i Røykenveien).

Områdets foreslåtte bruk vurderes som å ha lav konsekvens for trafikksituasjonen.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

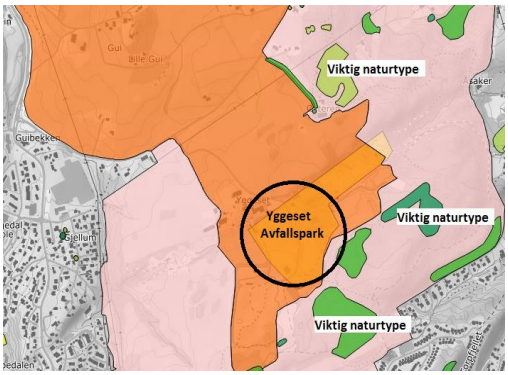
Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



I forslag til ny arealdel er det lagt føringer for å videreutvikle arealbruken ved Yggeset. Arealene på Yggeset ligger sentralt, men samtidig skjermet og nær til hovedvei.
Etter samfunnsdelens føringer skal arealdelen tilrettelegge for utvikling av en fremtidsrettet gjenvinningsstasjon, basert på mottak av husholdningsavfall, gjenvinning og gjenbruk av ressurser og avfall. Områdene på Yggeset skal utvikles i sammenheng med tilliggende arealer avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg, tiltenkt mellomlagring, behandling og deponi av overskuddsmasser. Utvikling og bruk av avfallsanlegget vurderes som å ha positiv konsekvens for ønsket samfunnsutvikling.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann

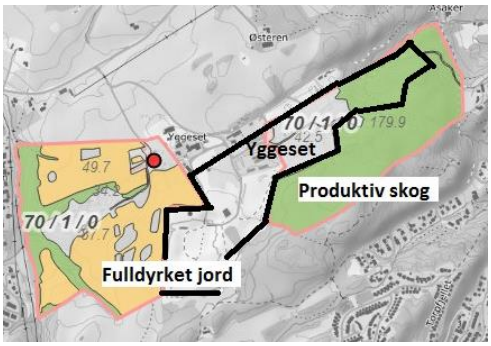


Ingen konflikt med kartlagte naturtypekvaliteter.

I naturdatabasen er flere tilliggende områder registrert med viktig naturtype.
Planforslaget vurderes i forhold til prinsippene i naturmangfoldloven, jfr. § 7, 8 og 12.
Mulige konsekvenser av fremmede arter som kan følge tilkjørte deponimasser, mv skal vurderes.
Framtidig arealbruk vurderes i forhold til konsekvenser for naturmangfold og avbøtende tiltak.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens:Gul

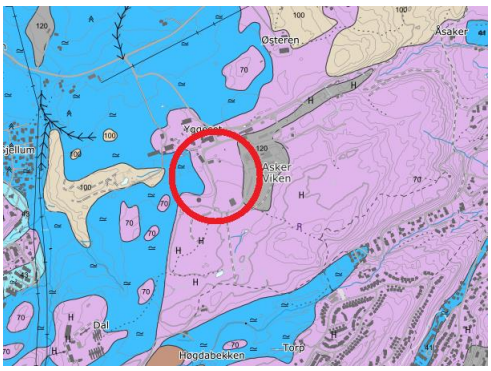
Prinsipper for vern: matjord



Ingen konflikt med dyrket mark.

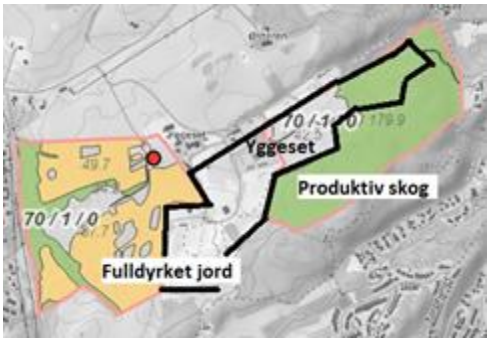
Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Området består av løsmasser. Iflg. NGU er det fare for kvikkleire mens aktsomhetsgrad for radon er satt til høy/ lav.
Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.
Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

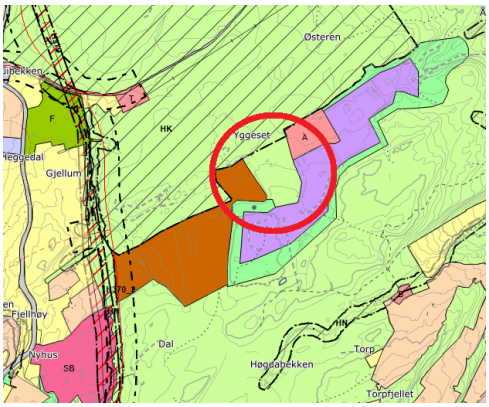
Prinsipper for vern: skog



Ikke aktuelt.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



Området er i gjeldende arealdel avsatt til LNFR.
Området er ikke berørt strandsoneregler/hensynssone mot vassdrag.
Området sogner til nedbørsfeltet Arnestadbekken og Yggesetbekken. Bekkefarene er registrert med dårlig kjemisk og økologisk tilstand.
Ny arealbruk forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

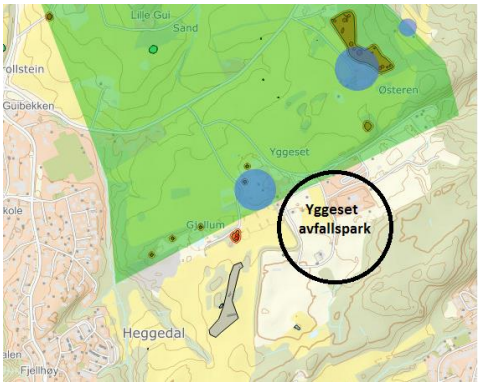
Prinsipper for vern: landskap



.
Det foregår per i dag utpreget avfallsaktivitet på området.
Forslaget vurderes som ikke å ha spesielle landskapsmessige konsekvenser.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

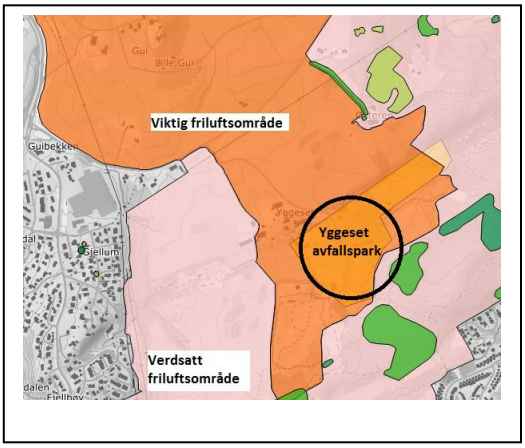
Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
Nord for området ligger et større område med høyt kulturhistorisk innhold. I området er det registrert to SEFRAK-bygg og et veifar (fra Askerkart). Videre er det registrert førreformatoriske minner og fornminner vest for området.

Ny arealbruk forutsettes avklart i detaljregulering.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

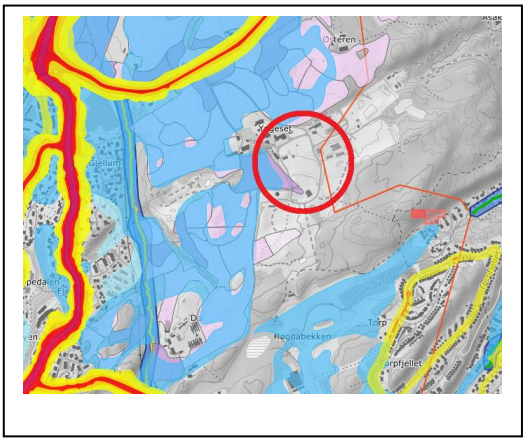
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:
Ca. 200 m til nærmeste gårdsbruk og mer enn 400 m fra nærmeste boligområde sør. Området er i bruk i dag og det er flere andre avfallsrelaterte aktiviteter innenfor området.
Nord og vest for området er det registrert kartlagte og verdsatte friluftsområder. Ny arealbruk forutsettes avklart i detaljregulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Området består av løsmasser. I området er det i flg NGU fare for kvikkleire mens aktsomhetsgrad for radon er satt til høy / lav.

Området er ikke registrert som utsatt for trafikkstøy. Økt bruk vil kunne påvirke støyforhold. Trafikkstøy er vurdert av Asplan Viak AS i rapport av 19.02.2021 hvor det framgår at denne knapt vil være merkbar for tilliggende boligområder.

Området har adkomst fra Vollenveien. Det er regulert, men ikke etablert gang- og sykkelvei langs Vollenveien. Trafikksikkerheten må utredes

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur



Tilliggende områder er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.
Det er regulert, men ikke etablert gang- og sykkelvei som betjener området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: osial infrastruktur



Beskrivelse:
Ikke aktuell problemstilling.
Det er ikke skoler eller barnehager i umiddelbar nærhet til lokaliteten, men Heggedal skole og en barnehage ligger i tilknytning til Røykenveien

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Andre typer bebyggelse og anlegg
Arealstørrelse: ca 28,5 daa
Forslagsstiller: Asker kommune

Forslaget gjelder en utvidelse av avfallsparken på Yggeset.
På aktuelt areal skal det etableres ny permanent omlastningshall for innsamlet avfall fra Asker kommune, inkl. biloppstillingsplass og kjørekontor.
Kommunens ansvarlige virksomhet Renhold og praktisk bistand anbefaler forslaget.



Aktuell tomt (delområde H i reguleringsbestemmelser av 22.11.2001)

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Området ligger ikke i prioritert vekstområde. Området foreslås omdisponert til del av avfallsanlegget på Yggeset. Videre bruk og utvikling av anlegget har betydning for ønsket samfunnsutvikling. Området ligger sentralt i forhold til flere tettsteder og kommunens befolkningstyngdepunkt.
Næringsutvikling		Samfunnsdelen synliggjør kommunens ansvar for å tilrettelegge arealer for deponi, gjenvinning og mellomlagring. Forslaget om endring vil styrke næringsvirksomheten i

		området og bidra til ønsket utvikling av det etablerte avfallsanlegget.
Samferdsel		Det er opparbeidet vei inn til området. Områdets foreslåtte bruk vurderes som å ha liten/ingen konsekvens trafikksituasjonen.
Prioriterte vekstområder		Yggeset ligger i nærheten av prioritert vekstområde tilhørende Heggedal. Utvikling og bruk av avfallsanlegget vurderes som å ha positiv konsekvens for ønsket samfunnsutvikling.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Ingen konflikt med kartlagte naturtypekvaliteter.
Matjord		Ingen konflikt med dyrket mark.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Ikke aktuelt
Strandsone		Området berøres ikke av strandsonereglene, men ligger til hensynssone grønnstruktur langs Yggesetbekken. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet.
Landskap		Det foregår per i dag utpreget avfallsaktivitet på området. Ny bruk vurderes som ikke å ha spesielle landskapsmessige konsekvenser.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen konflikt med kulturminne lokaliteter.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for registrert nærmiljø-, grøntstruktur- eller friluftslivinteresser.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Løsmasser, hvor det er fare for kvikkleire. Aktsomhet for radon er høy / lav. Området er ikke berørt av trafikkstøy. Endret bruk vurderes som ikke å ha konsekvens for tilliggende boligområder. Området har adkomst fra Vollenveien. Det er regulert, men ikke etablert gang- og sykkelvei langs Vollenveien.
Teknisk infrastruktur		Tilliggende områder er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.
Sosial infrastruktur		Ikke aktuelt.

Konklusjon

Området anbefales endret fra LNF til Spesialområde for avfallsrelaterte virksomheter forutsatt at det ved regulering av området gjennomføres undersøkelser for å sikre trygg byggegrunn, avrenning, trafikksikkerhet, mm. Ivaretagelse av kulturminner og -miljøer må sikres i detaljregulering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

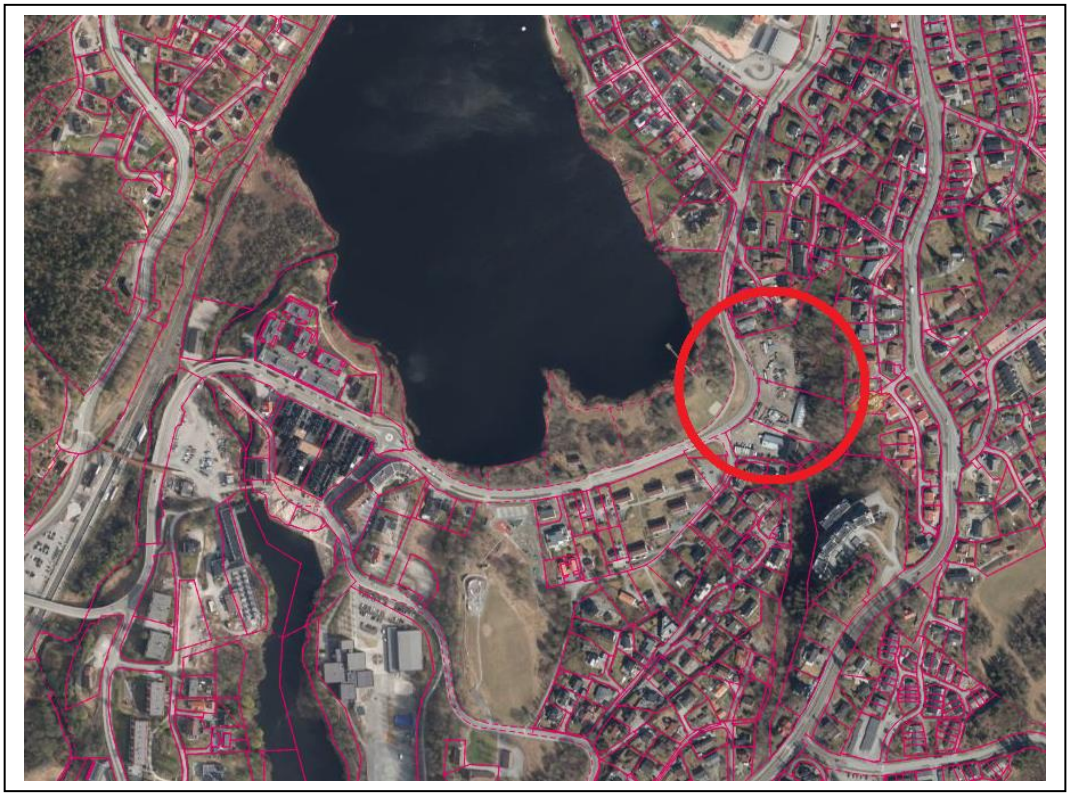
I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Det vil bli begrenset med nye harde flater.	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Aktsomhetsgrad for radon er høy / lav.	Liv/helse	H	H		Kilde: NGU/Asker kart	Vurderes på reguleringsnivå
Skred og områdestabilitet	Utbyggingsområdet ligger utenfor definerte skredområder i kartgrunnlag.	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Det blir noe mer trafikk på Vollenveien hvor det også ferdes myke trafikanter.	Liv/helse	M	M			Det forutsettes etablert gang- og sykkelvei langs Vollenveien.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	M	M			Ved regulering er det behov for registrering og evt. avbøtende tiltak.

3.2 Kloppedalen sykehjem



Planstatus

Kommuneplan
Gjeldende kommuneplan er boligeiendommen avsatt til næringsvirksomhet (1300).

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt detaljreguleringsplan som gjelder for området. Tilliggende arealer er regulert; Homannsbyen (planID 0220173B), Heggedal hovedgård (planID 0220171) og Midtre Gjellum (planID 0220170B).

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Innspillet om arealbruksendring gjelder hele næringsområdet. Det foreslås at området avsettes med formål bebyggelse og anlegg. Bruksformålet vil kunne tillate utbygging av både privat og offentlig tjenesteyting (sykehjem), samt boliger.
Asker kommune har igangsatt et mulighetsstudie hvor utbygging av nytt sykehjem i Kloppedalen vurderes. Sykehjemmet skisseres tilrettelagt med aktiviteter og tjenester for beboerne og for eldre i området. Videre vurderes ulike former for oppgavesamarbeid med frivillige, pårørende, kommunale tjenester og private aktører.

Dagens forhold

- Lokalområde: Heggedal
- Dagens arealbruk: næringsvirksomhet (1300)
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr del av 78/1, 78/85 og 79/121. Eier: kommunal og privat.

Innhold

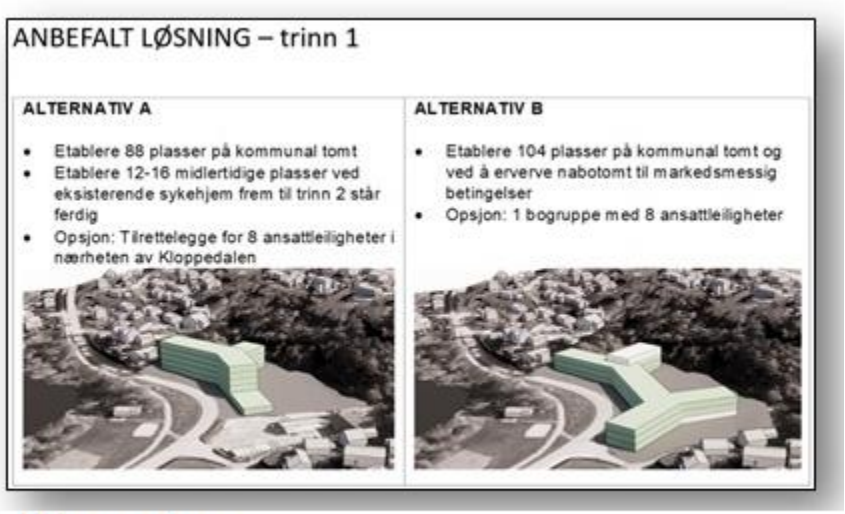
Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 10,4 daa
- Hovedatkomst: Heggedalsveien
- Hovedformål: Andre typer bebyggelse og anlegg
- Type bebyggelse: privat og offentlig tjenesteyting, samt boliger
- Utnyttelse (BYA %):, byggehøyde: ……
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet:

Forslagsstillers begrunnelse

Asker kommune har igangsatt et mulighetsstudie hvor det vurderes utbygging av et nytt sykehjem i Kloppedalen. Området har i dag næringsbruk (lager, oppstilling av kjøretøy, mv), men virksomheten vil bli avviklet.
Kommunedirektøren foreslår ny arealbruk som tilrettelegger for utbygging av tilpasset boligbebyggelse og sykehjem på det sentrumsnære området.

Illustrasjon av forslaget



Illustrasjon:
fra mulighetsstudie for Kloppedalen

Foreslått av

Asker kommune.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.

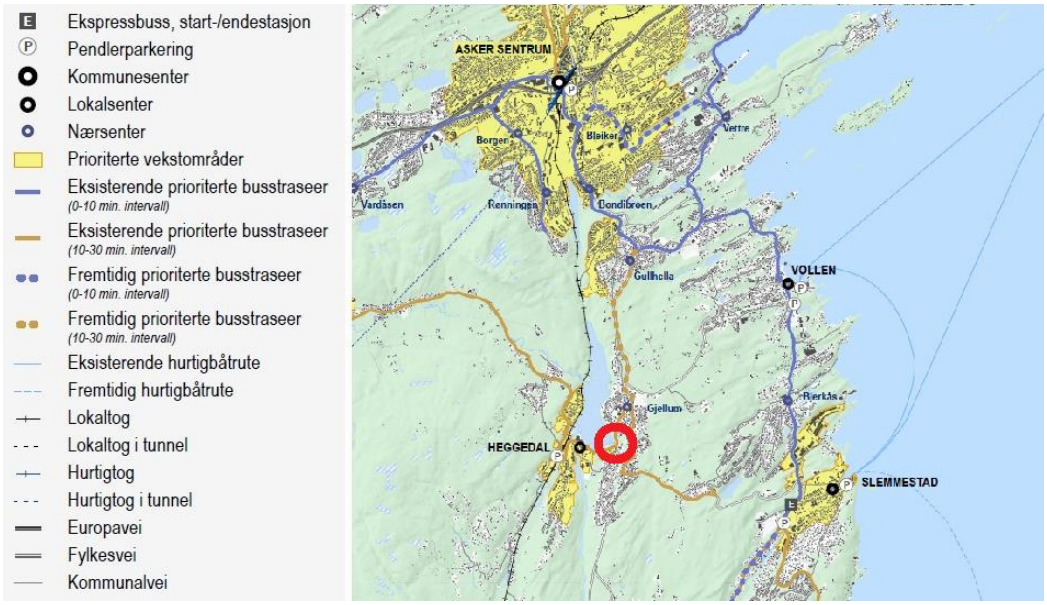
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur

Beskrivelse:



Området ligger i ca 500 m avstand fra Heggedal lokalsenter.
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.

Området foreslås tatt inn som byggeområde - andre typer bebyggelse og anlegg. Området foreslås omdisponert fra næringsareal og tilrettelagt for utbygging av både privat og offentlig tjenesteyting, samt boliger.
Området ligger sentrumsnært og arealbruken vurderes som å styrke ønsket utvikling.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

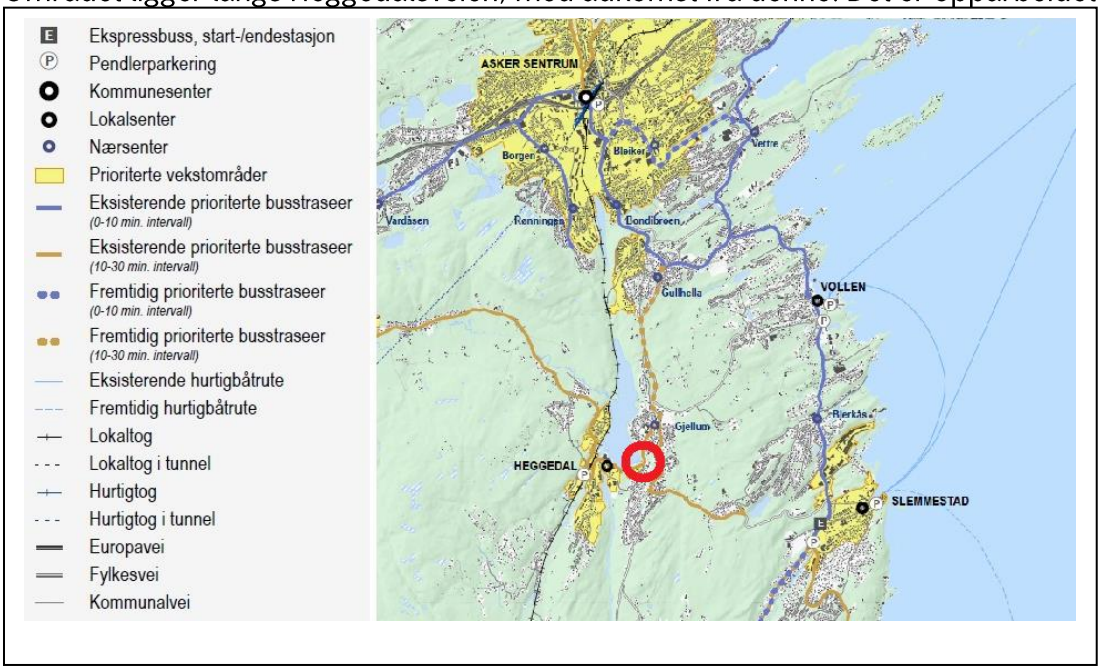


Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen vil kommunen legge til rette for arealbruk som bidrar til en økning i arbeidsplasser og verdiskapning.
Foreslått arealbruksendring vil kunne gi arbeidsplasser knyttet til tjenestetilbudet som etableres.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

Området ligger langs Heggedalsveien, med adkomst fra denne. Det er opparbeidet gang-



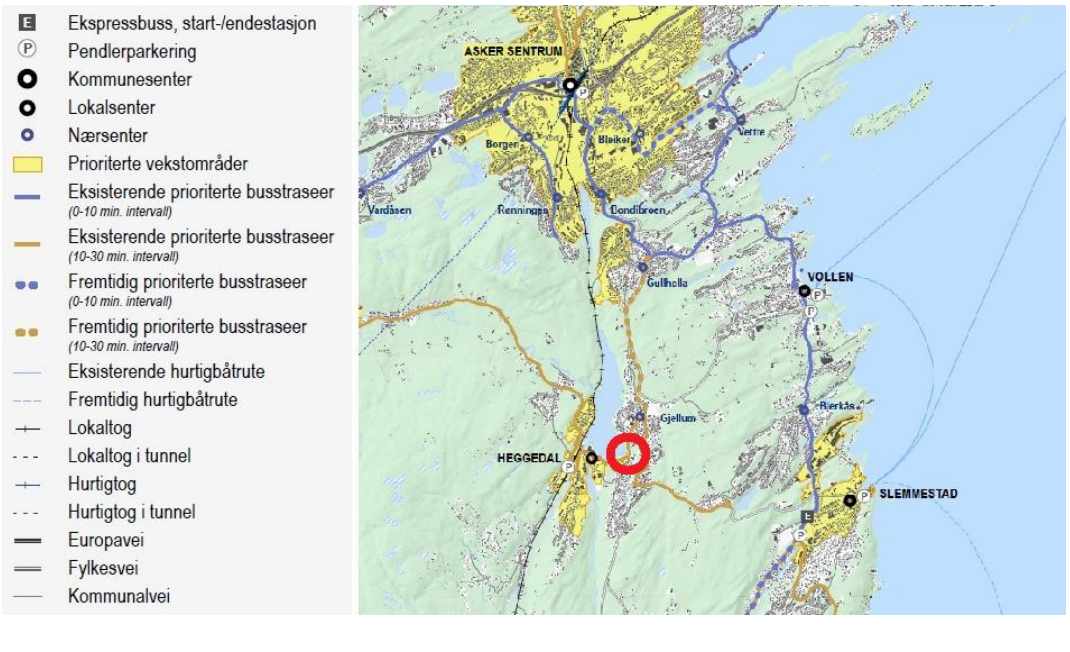
/sykkelvei langs hovedveien.
Heggedalsveien er betjent med buss (10 – 30 min intervall) mens avstanden til Heggedal stasjon er ca 700 m.
Heggedal lokalsenter ligger ca 500 m vest for området.

Verdi: ***

Omfang: 0

Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Forslaget tilrettelegger for av både privat og offentlig tjenesteyting, samt boliger i randsonen til prioritert vekstområde.
Foreslått utbygging vurderes som å ha positiv konsekvens for ønsket samfunnsutvikling.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



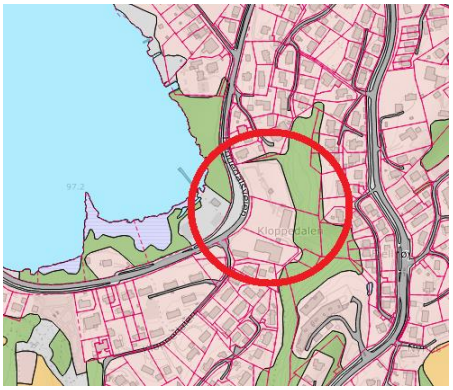
Ingen konflikt med kartlagte naturtypekvaliteter.

I naturdatabasen er tilliggende arealer (Gjellumvannet med tilhørende strandsone) registrert som viktig naturtype og viktig fuglelokalitet. Skissert utbygging vurderes som ikke å ha konsekvens for naturmangfold.

Bekkedrag med kantsone må ivaretas.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

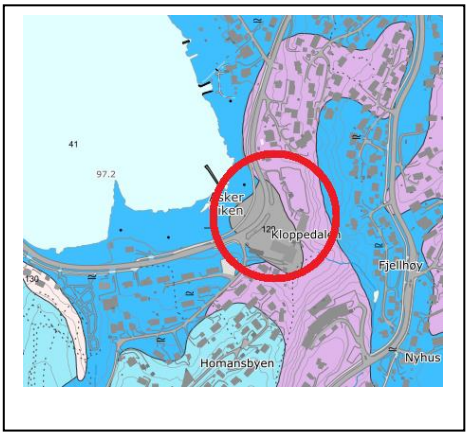
Prinsipper for vern: matjord



Ingen konflikt med dyrket mark.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser

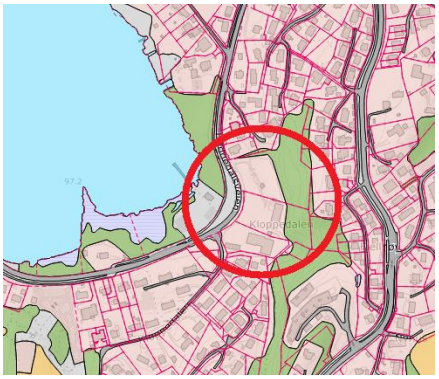


Området består av løsmasser (fyllmasser og bart fjell). Området er registrert med aktsomhetsgrad for radon - moderat til høy.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

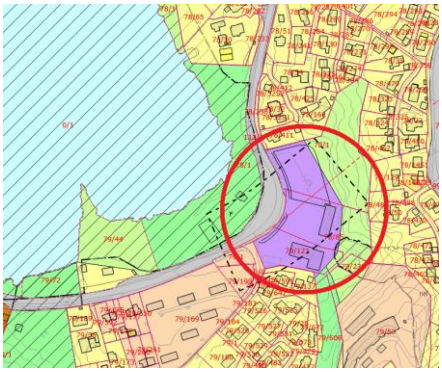
Prinsipper for vern: skog



Ikke aktuelt.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



Ikke aktuelt
Området er i gjeldende arealdel avsatt til næringsvirksomhet. Området er ikke berørt strandsoneregler/hensynssone mot vassdrag. Området sogner til nedbørsfeltet Gjellumvannet. Gjellumvannet er registrert med god kjemisk og moderat økologisk tilstand.
Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

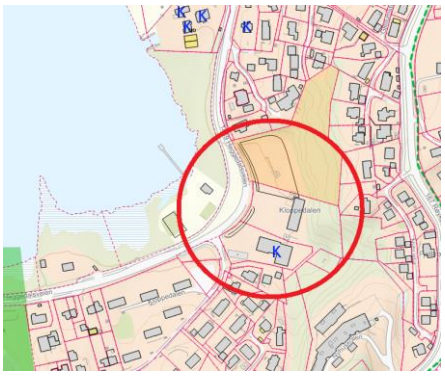
Prinsipper for vern: landskap



Området ligger langs hovedveien inn til Heggedal og er del av byggesonen. Området ligger mellom hovedveien og en skogkledd skråning opp mot bebyggelsen langs Røykenveien.
Bebyggelsen forutsettes tilpasset strøket. Foreslått arealbruk vurderes som ikke å ha spesielle landskapsmessige konsekvenser.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

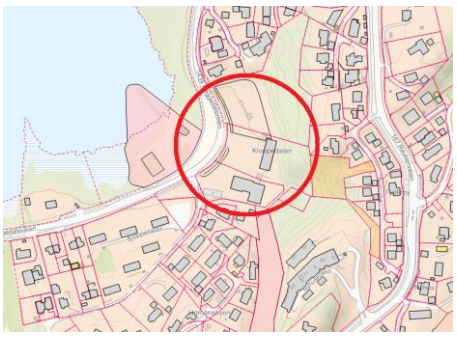


Beskrivelse:.
I området er det registrert ett kulturminne (bygning med uavklart verneverdi, oppført før 1950).

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

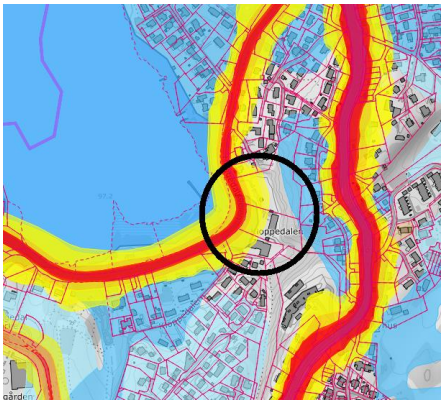
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området inngår ikke i registrert kartlagte og verdsatte friluftsområder.
Del av strandarealene til Gjellumvannet, vest for Heggedalsveien er det registrert friluftsområde.
Videre er det registrert en friluftskorridor som strekker seg sydover fra området mot Røykenveien.
Korridoren er i reguleringsplan for Homannsbyen avsatt til turvei (420).
Foreslått arealbruk kan få betydning for videreføring av turveien. Det forutsettes at tilgjengelighet til turvei i syd ivaretas ved regulering.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Området består av løsmasser. I området er det aktsomhetsgrad for radon; moderat til høy.
Del av området i vest er flomutsatt. Videre kan det være fare for kvikkleire.

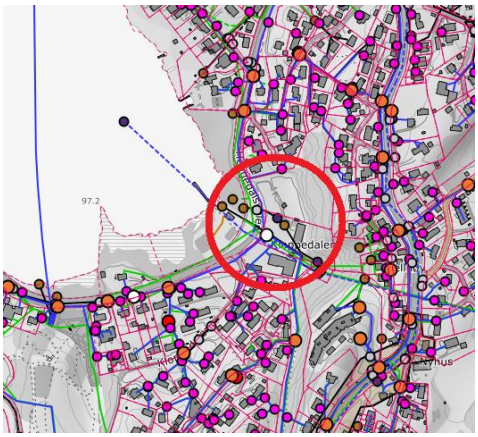
Området er utsatt for trafikkstøy.

Området har adkomst fra Heggedalsveien. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Heggedalsveiens vestside.

Det er registrert fare for forurenset grunn i nordre del av næringsområdet.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur



Området er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.
Det er etablert gang- og sykkelvei på vestsiden av Heggedalsveien som betjener området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur



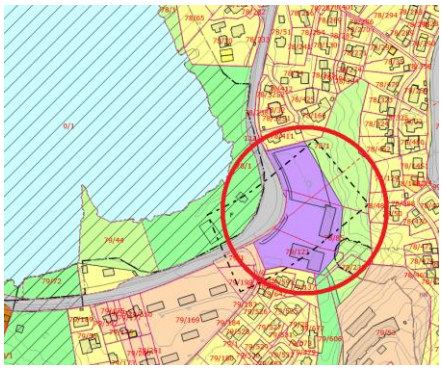
Beskrivelse:
Området ligger sentrumsnært i Heggedal. Avstand til Heggedal barneskole i nord er ca 500 m. Avstand til Hovedgården ungdomsskole er ca 700 m.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: næringsvirksomhet (1300)
Foreslått formål: Andre typer bebyggelse og anlegg
Arealstørrelse: ca 10,4 daa
Forslagsstiller: Asker kommune

Forslaget gjelder tilrettelegging for utbygging av et nytt sykehjem (privat og offentlig tjenesteyting), samt boliger på kommunal grunn. Områdets næringsbruk vil bli avviklet den sentrumsnære eiendommen vurderes i en mulighetsstudie som velegnet for foreslått arealbruk.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Området ligger sentrumsnært og foreslått arealbruk vurderes som å styrke ønsket utvikling.
Næringsutvikling		Foreslått arealbruksendring vil kunne gi arbeids-plasser knyttet til tjenestetilbudet som etableres.
Samferdsel		Området ligger langs Heggedalsveien, hvor det er opparbeidet gang-/sykkelvei. Heggedal har et godt kollektivtrafikktilbud.
Prioriterte vekstområder		Foreslått utbygging vurderes som å ha positiv konsekvens for ønsket samfunnsutvikling.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Ingen konflikt med kartlagte naturtypekvaliteter.
Matjord		Ingen konflikt med dyrket mark.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.

Skog		Ikke aktuelt
Strandsone		Området berøres ikke av strandsonereglene. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til Gjellumvannets nedbørsfeltet.
Landskap		Området ligger langs hovedveien inn til Heggedal. Bebyggelse forutsettes tilpasset strøket.
Kulturminner og kulturmiljø		Et eksisterende bygg i området med uavklart verneverdi. Forutsettes nærmere avklart ved/før regulering.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Det forutsettes at tilgjengelighet til regulert turvei i syd ivaretas ved regulering.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Løsmasser, hvor det er fare for kvikkleire. Aktsomhet for flom i vestre del. Fare for radon er moderat til høy. Registrert fare for forurenset grunn i nordre del av området. Området er berørt av trafikkstøy. Området har adkomst fra hovedvei hvor det er etablert gang- og sykkelvei.
Teknisk infrastruktur		Området er utbygd med el, vann- og avløpsløsning. Det er etablert gang- og sykkelvei som betjener området
Sosial infrastruktur		Området ligger sentrumsnært, med skole i ca 500 m avstand.

Konklusjon

Området anbefales tilrettelagt for foreslått utbygging. Arealbruk endres fra næringsvirksomhet til andre typer bebyggelse og anlegg.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Del av området i vest er flomutsatt. Utbygging med harde flater kan gi overvannsproblematikk.	Liv/helse	L	H			Vurderes på reguleringsnivå.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	I området er det aktsomhetsgrad for radon; moderat til høy.	Liv/helse	H	H			Vurderes på reguleringsnivå.
Skred og områdestabilitet	Utbyggingsområdet ligger utenfor definerte skredområder i kartgrunnlag.	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Ligger til hovedvei hvor det er bygd g/s-veg.	Liv/helse	L	L			Det forutsettes etablert gang- og sykkelvei langs Vollenveien.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Registrert fare for forurenset grunn i nordre del av området.	Liv/helse	M	M			Vurderes nærmere på reguleringsnivå.

3.3 Sætre terrasse – nye boliger



Planstatus

Kommuneplan

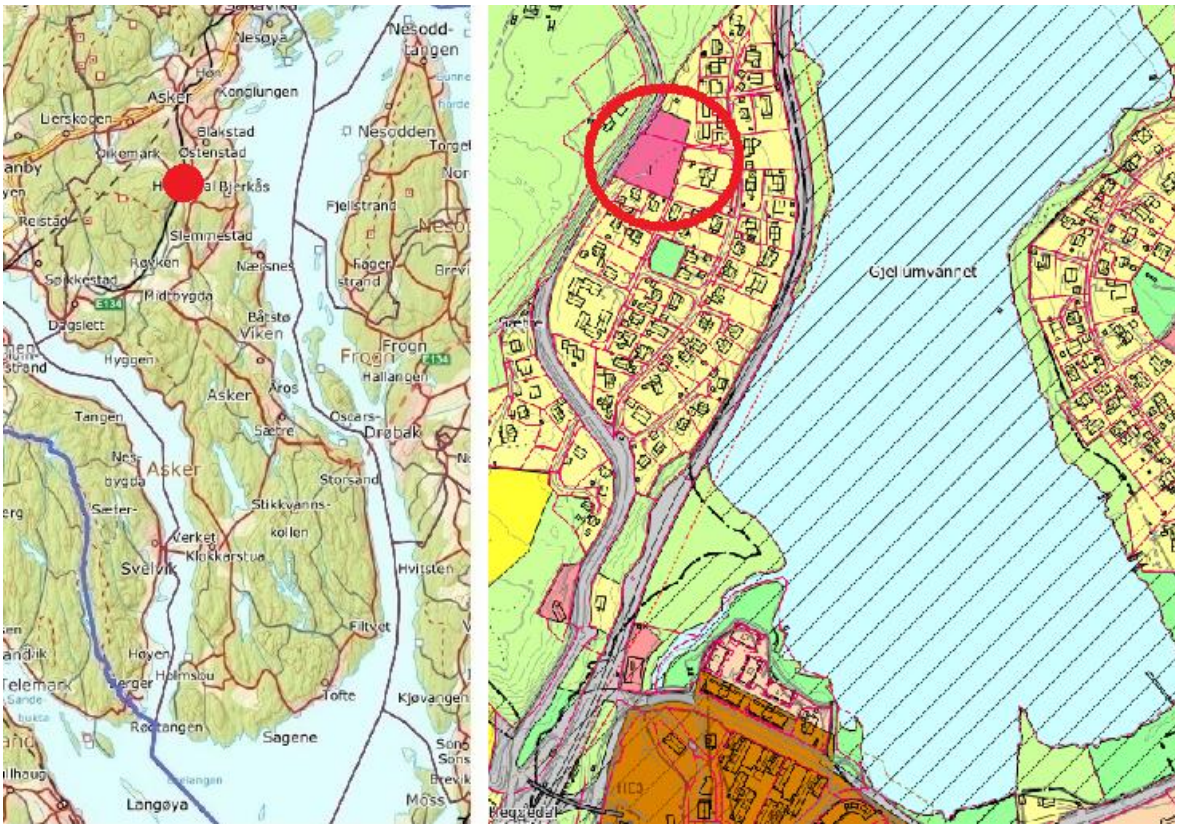
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (1160).

Reguleringsplaner

Det er vedtatt reguleringsplaner som gjelder for området – Sætre terrasse (planID 0220174, vedtatt 1983). Reguleringen tilrettelegger området for utbygging med allmennyttig formål, barnehage.

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Arealformål er foreslått endret fra byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting til byggeområde for boliger (1300).
Forslagstiller viser til tomtene har vært tiltenkt utbygging med barnehage. Avsatt areal er lite i forhold til arealkrav i temaplan. Derfor er det av satt areal for en ny barnehage på Skjellestad som også vil betjene Sætre terrasse-området.
Behovet for barnehage i området anses som ivaretatt.

Dagens forhold

- Lokalområde: Dikemark
- Dagens arealbruk: offentlig eller privat tjenesteyting
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 80/6 og 33 Eier: Asker kommune / privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 4,4 daa
- Hovedatkomst: planlagt vei
- Hovedformål: bolig
- Type bebyggelse: …
- Utnyttelse (BTA): …
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: ….

Forslagsstillers begrunnelse

Forslagstiller viser til at avsatt areal er for lite og at barnehagetilbudet i området er ivaretatt. Tomtene ligger i et etablert boligområde og det foreslås at området bygges ut med boliger tilpasset strøket.

Foreslått av

Asker kommune

Områdets verdi og forslagets omfang

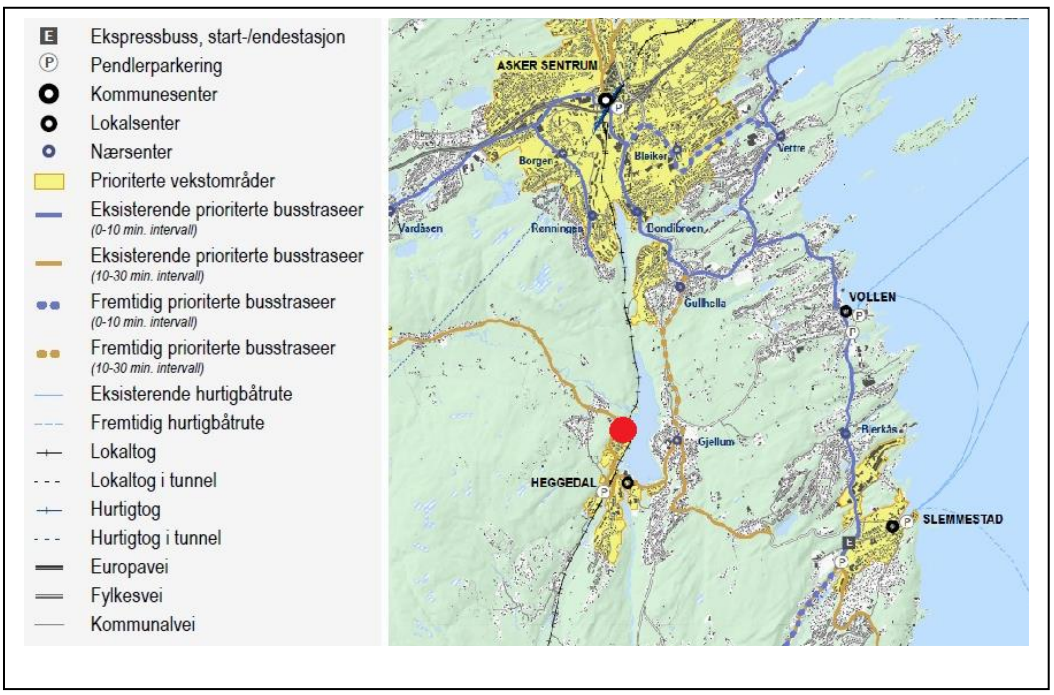
Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*

Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området hører til lokalområdet Heggedal.

Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.
Området som foreslås omdisponert ligger i prioritert vekstområde, om lag 0,8 km fra lokalsenter. Forslaget tilrettelegger for utbygging av området med boliger. Området har adkomst via lokalt veinett.
Omdisponering samsvarer med ønsket senterstruktur.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

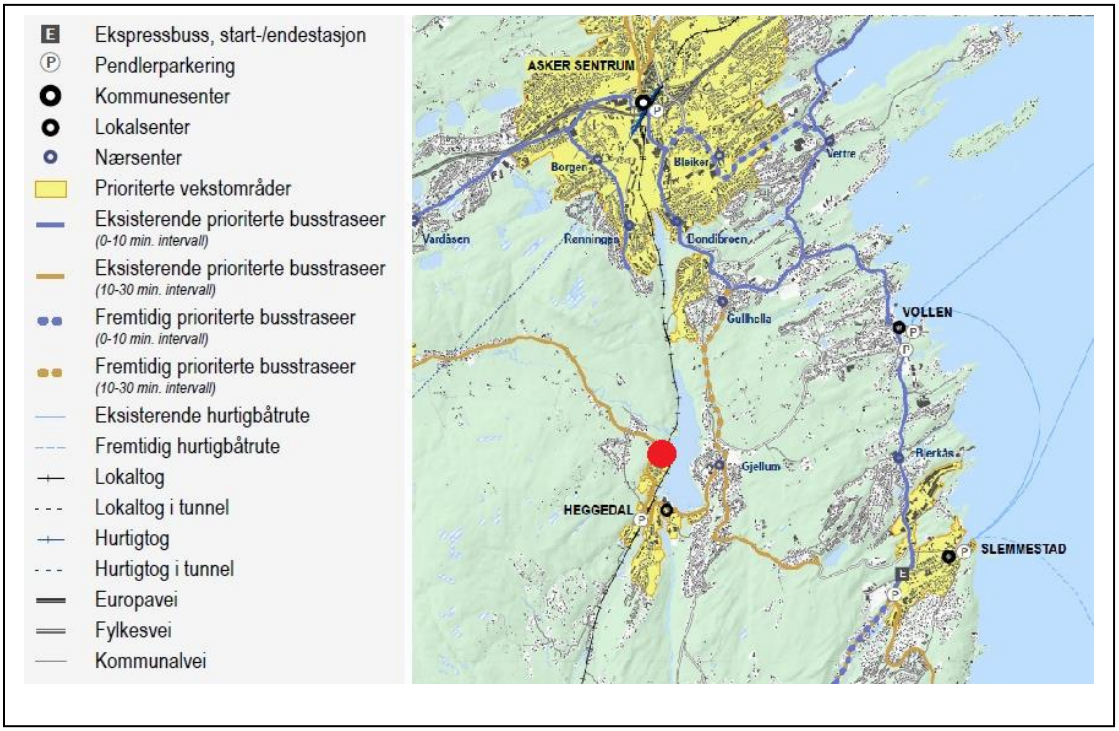
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.
Foreslått omdisponering vil tilrettelegge området for utvikling med boligbebyggelse.
Foreslått ny arealbruk vurderes som ikke å være konfliktfylt i forhold til mål om næringsutvikling.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

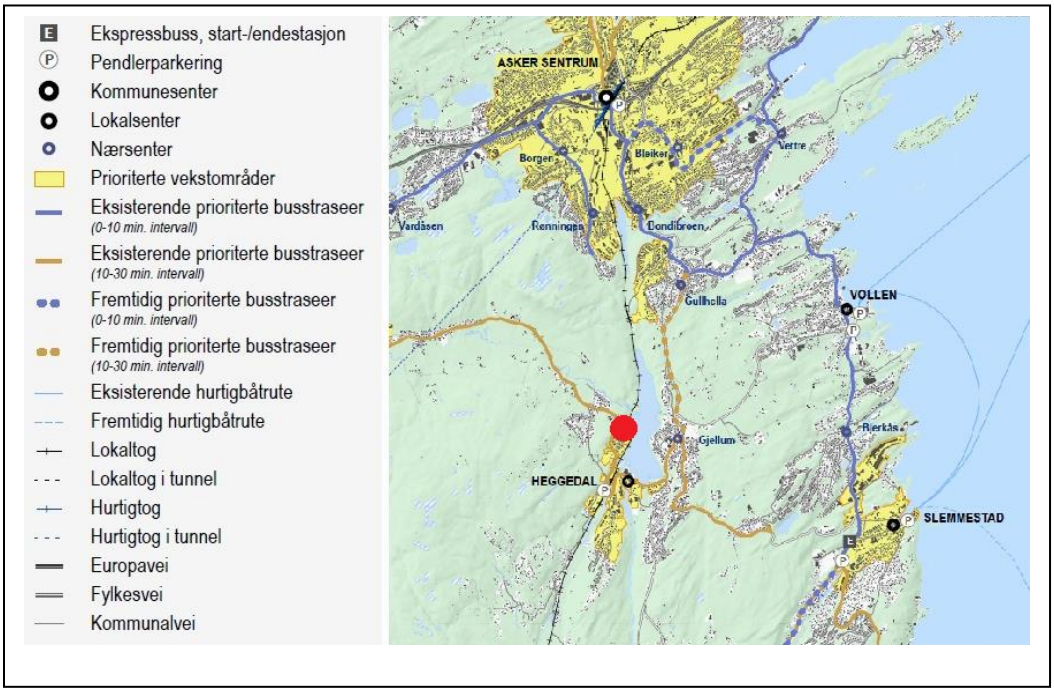


Beskrivelse:
Området som foreslås omdisponert ligger i prioritert vekstområde, om lag 0,8 km fra lokalsenter med god kollektivdekning; lokaltog og prioritert busstrase (10 – 30 min

intervall). Forslaget tilrettelegger for utbygging av området med boliger. Adkomst til området følger lokalt veinett. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Heggedalsveien fram til lokalsenter og Heggedal stasjon.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området ligger innenfor prioritert vekstområde.
Foreslått omdisponering vil være positiv i forhold til mål om vekst.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:
I del av området er det registrerte naturtype (Natur i Norge – frisk lågurtedellauskog).

Verdi: ***
Omfang: -2
Konsekvens: Rød

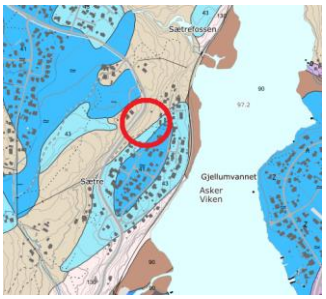
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:
Området er tilvokst med lauvskog, produktiv skog.
Området er lite og anses som å ha liten landbruksinteresse.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tynt humus-/torvdekke, marin strandavsetning).
Det er registrert høy aktsomhetsgrad for radon i området.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området er tilvokst med lauvskog. Arealene er karakterisert som å være jorddekt med høy bonitet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk.
Området har avrenning mot Gjellumvannet.
Vassdraget er registrert med god kjemisk tilstand mens økologisk tilstand er moderat.
Avrenning mot vassdrag forutsettes ivaretatt.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

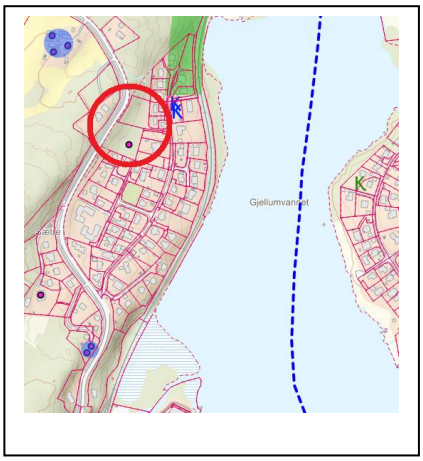
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området er del av et etablert boligfelt i lisiden ned mot Gjellumvannet. Området er tilvokst med skog, men hører til boligfeltet.
Regulert adkomst til tomtene vil medføre terrenginngrep lokalt som følge av etablert bebyggelse. Avbøtende tiltak forutsettes ivaretatt i regulering/byggesak.
Overordnet anses utbygging av feltet å ha liten konsekvens for Gjellumlandskapet, forutsatt at utbygging tilpasses strøk og landskap.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

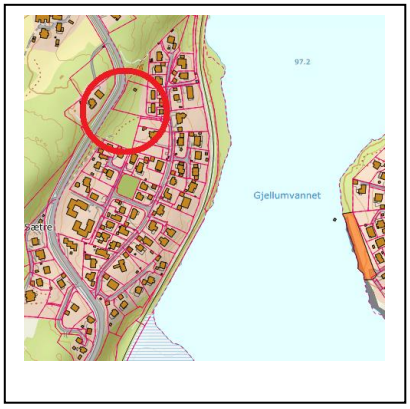


Beskrivelse:.
Området berører ikke kulturminne/-miljø.

Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer i området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området berøres ikke av kartlagte/verdsatte friluftsområder. Det går en sti over tomten som forutsettes ivaretatt ved regulering.
I samsvar med gjeldende regulering er det opparbeidet ballplass i boligområdet området hører til.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

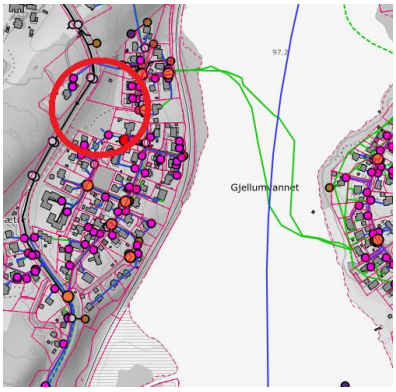
Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tynt humus-/torvdekke, marin strandavsetning). Området inngår i NGIs kartlegging av kvikkleire.
Området har høy aktsomhetsgrad for radon.
Øvre del av området er utsatt for trafikkstøy fra Heggedalsveien.
Adkomst til området er fra regulert boligvei, Sætre terrasse, jf vedtatt regulering Sætre terrasse (planID 0220174, vedtatt 1983).
Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur

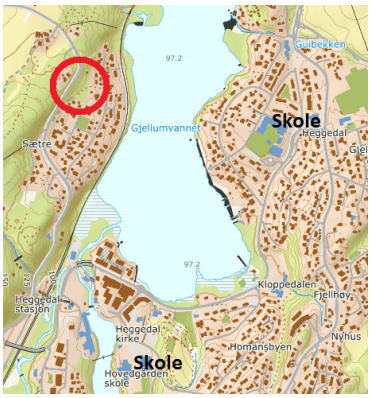


Beskrivelse:.
Tilliggende områder er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Området er forutsatt adkomst fra lokal vei, Sætre terrasse. Boligveiene er tilrettelagt for blandet trafikk, jf vedtatt regulering Sætre terrasse (planID 0220174, vedtatt 1983).
Behovet for trafikksikkerhetstiltak forutsettes nærmere vurdert ved regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Forslaget gjelder tilrettelegging for utbygging av et mindre boligområde.
Området ligger ca 0,8 km fra Heggedal lokalsenter. Det er ca 1200 meter til Hovedgården ungdomsskole og ca 2 km til Heggedal barneskole (ca 550 meter i luftlinje).

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: offentlig og privat tjenesteyting
Foreslått formål: boligbebyggelse
Arealstørrelse: 4,4 daa
Forslagsstiller:

Beskrivelse: Arealformål foreslås endret fra offentlig eller privat tjenesteyting til boligområde.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Hører til lokalområdet Heggedal. Omdisponering samsvarer med ønsket senterstruktur.
Næringsutvikling		Foreslått arealbruk er ikke i konflikt med mål om næringsutvikling.

Samferdsel		Ligger om lag 0,8 km fra lokalsenter med god kollektivdekning; lokaltog og prioritert busstrase
Prioriterte vekstområder		Omdisponering vil være positiv i forhold til mål om vekst.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Utbygging av område med registrerte naturtype.
Matjord		Området er tilvokst med lauvskog.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart) og NVEs aktsomhetskart. Området har høy aktsomhetsgrad for radon. Forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Området er tilvokst med produktiv skog.
Strandsone		Berøres ikke av strandsoneproblematikk. Området har avrenning mot Gjellumvannet som er registrert med god kjemisk tilstand mens økologisk tilstand er moderat.
Landskap		Utbygging av området forutsettes tilpasset strøk og landskap. Regulert adkomstvei vil medføre terrenginngrep, avbøtende tiltak forutsettes vurdert.
Kulturminner og kulturmiljø		Berører ikke kulturminner eller -miljøer.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Berører ikke kartlagte/verdsatte friluftsområder.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Arealet ligger i et område med løsmasser (NGU), tynt humus-/torvdekke, marin strandavsetning. Området inngår i NGIs kartlegging av kvikkleire. Aktsomhetsgrad for radon er høy. Øvre del av området er utsatt for trafikkstøy.
Teknisk infrastruktur		Er utbygget i området. Vurdere trafikksikkerhetstiltak på boligveiene.
Sosial infrastruktur		Ca 0,8 km til lokalsenter. Det er ca 1200 meter til ungdomsskole og ca. 2km til barneskole.

Konklusjon

Arealbruksendring fra barnehage til bolig vurderes positivt bl.a. pga antatt mindre biltrafikk til området. Området er lite og ikke spesielt egnet for en barnehage.

Arealendringen har negative konsekvenser for registrerte naturtype (Natur i Norge – frisk lågurtedellauskog).
Forutsetter nærmere avklaring om grunnforhold og om behov for trafikksikkerhetstiltak på lokalveinettet. Forholdene må avklares ved detaljregulering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater krever håndtering av overvann	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Skred og områdestabilitet	Utbyggings-området ligger utenfor definerte skredområder i kartgrunnlag.	Liv/helse	L	H			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området er forutsatt adkomst fra lokalt veinett. Det er gang-/sykkelvei langs Heggedalsveien.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering. Trafikksikkerheten for myke trafikanter på boliggatene må vurderes.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

3.4 Stokkeråsen – Snødeponi

Utarbeidet av
Asker kommune

Planstatus

Kommuneplan

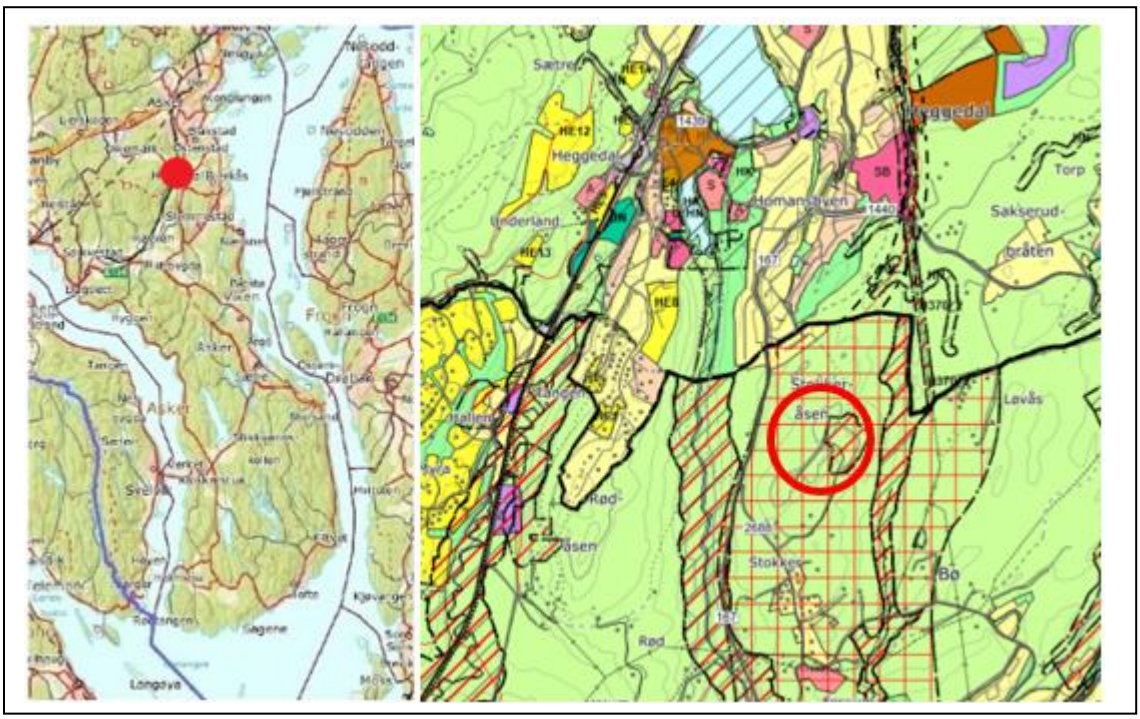
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til LNFR (5100). Området inngår i faresone H390; annen fare (fare for forurenset grunn) samt båndleggingssone H710; båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (ny fv. 167, Røykenveien).

Reguleringsplaner

Det finnes en reguleringsplan for området– Stokkeråsen (planID 3025_062762760003, vedtatt 03.09.1998). Reguleringen tilrettela for utbygging med friluftsområder, vegetasjonsskjerm og spesialområde massedeponi fram til 01.01.2009. Deretter ble området tilbakeført til LNFR-formål.

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Asker kommune v/Miljø og samferdsel har bedt om at det avklares aktuelle områder for snødeponi på kommuneplannivå.

Arealformål er foreslått endret fra LNF (5100) til område for Andre typer bebyggelse og anlegg (1500), herunder snødeponi.

Foreslått arealbruksendring vurderes ikke å være i tråd med regulering.

Dagens forhold

- Lokalområde: Heggedal
- Dagens arealbruk: LNF
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 236/2 Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca. 10 daa.
- Hovedatkomst: Bøveien
- Hovedformål: Annen bebyggelse og anlegg
- Type bebyggelse: Snødeponi
-

Forslagsstillers begrunnelse

Asker kommune har behov for å deponere snømasser. Det er viktig at massene ikke må transporteres lange strekker på de lokale veiene og at området som skal benyttes som snødeponi er egnet til formålet.

Forutsetningen for at det skal kunne etableres snødeponi, er at området må være regulert og at området ikke berøre viktig natur. Videre kreves det at snødeponiet omsøkes og er i tråd med forurensningsloven.

Foreslått av

Asker kommune

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*

Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

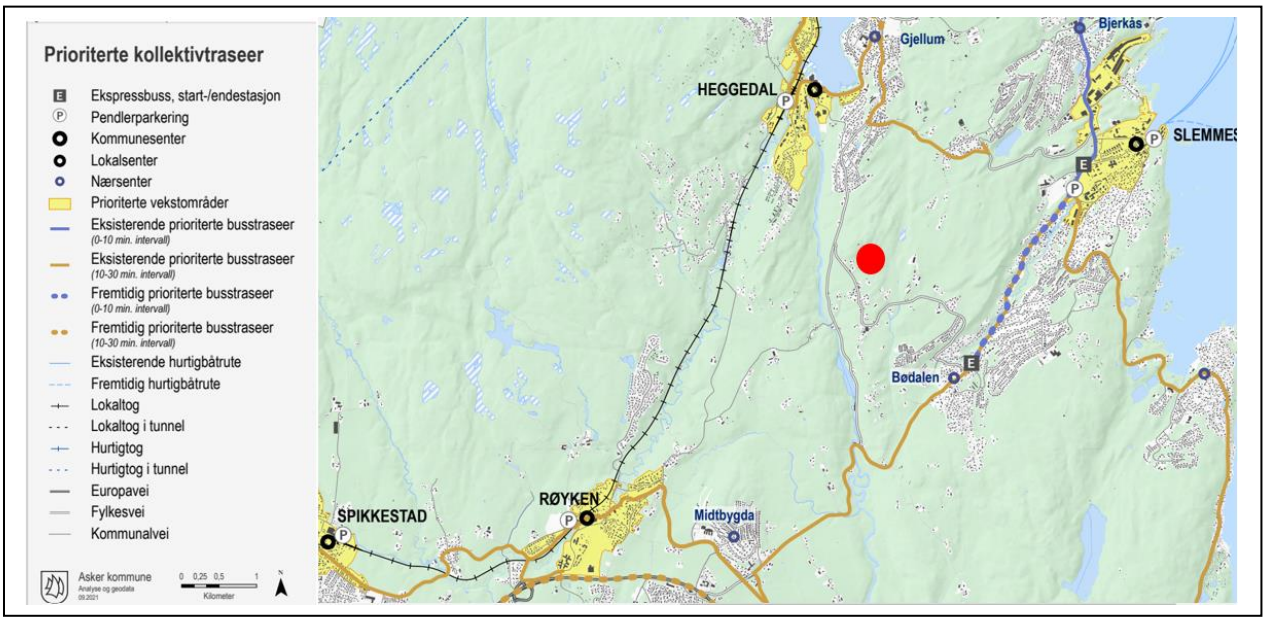
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser

Gul Mindre negative konsekvenser

Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området hører til lokalområdet Heggedal

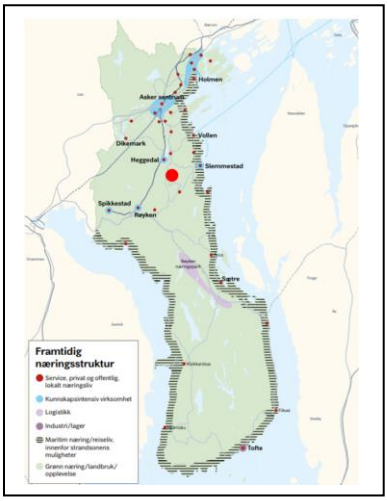
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur. Området som foreslås omdisponert ligger til Bøveien, om lag 350 meter fra krysset med Røykenveien. Forslaget tilrettelegger for snødeponi. Adkomst til området følger lokalt veinett som også betjener enkelte boliger. Omdisponering anses ikke å ha betydning for ønsket senterstruktur.

Verdi: *

Omfang: 0

Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



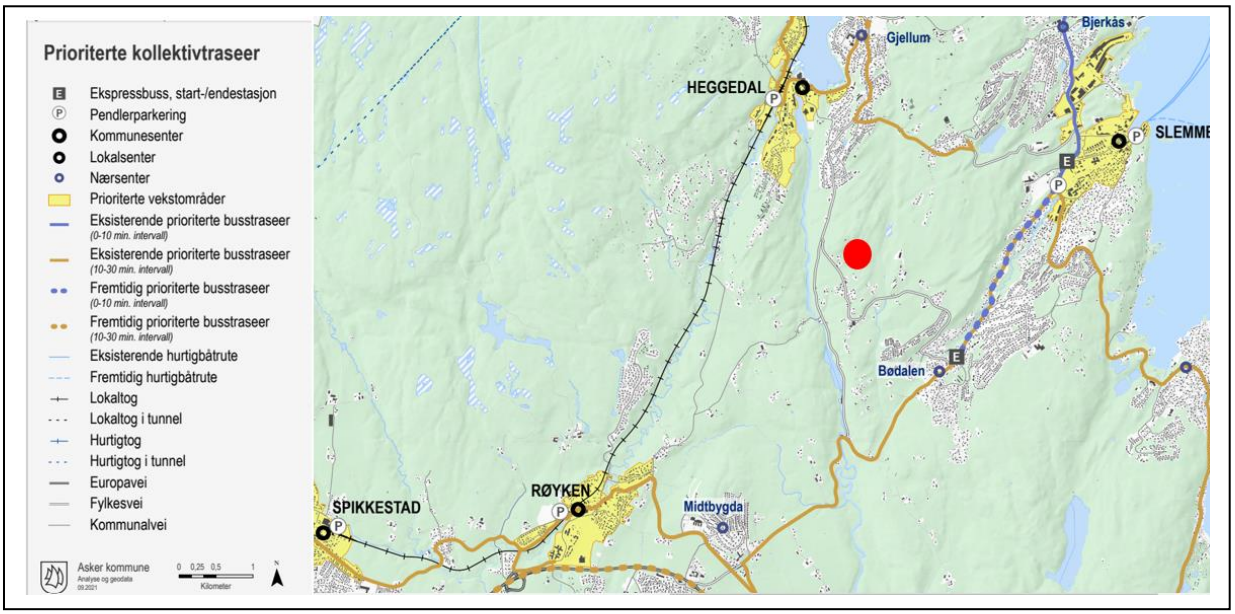
Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen. Foreslått omdisponering vil tilrettelegge for snødeponi.
Foreslått ny arealbruk vurderes å være positivt i forhold til mål om næringsutvikling.

Verdi: *

Omfang: 0

Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

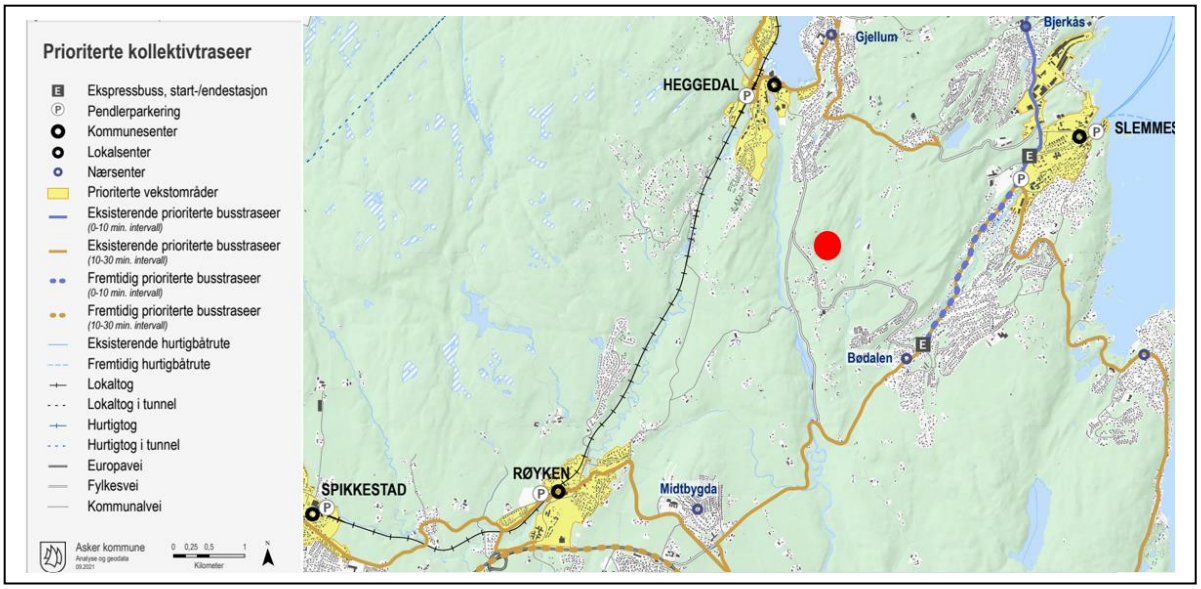


Beskrivelse:
Området som foreslås omdisponert ligger til Bøveien, syd for Heggedal, om lag 350 fra kryss med Røykenveien. Området kan også nås fra Slemmestadveien via Bøveien. Forslaget tilrettelegger deponering av snø. Adkomst til området følger lokalt veinett som også betjener noe boligbebyggelse. Det er ikke g/s- vei langs Bøveien i dette området. Området ligger i om lag 25 minutters gangavstand til nærmeste bussholdeplass og vurderes som bilbasert. Trafikksikkerhet som følge av en ny bruk av lokalveinettet må avklares nærmere.

Verdi: *

Omfang: -1
Konsekvens: Gul

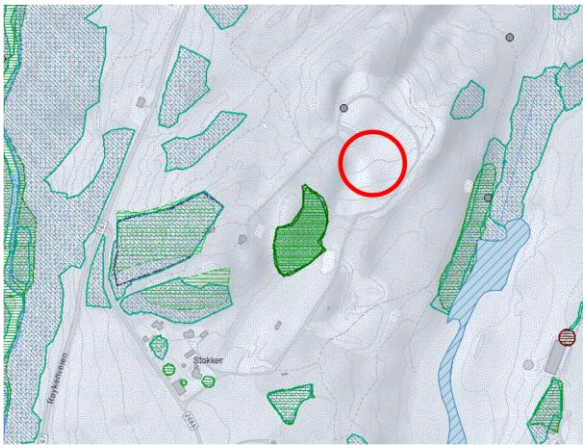
Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



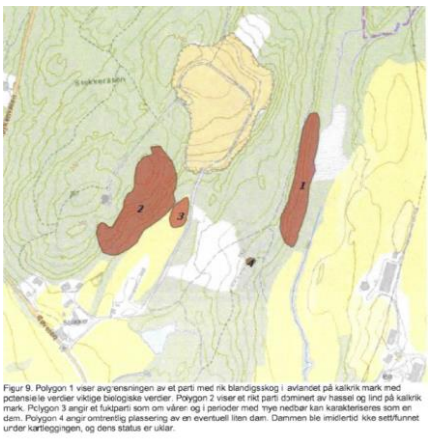
Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området ligger utenfor prioritert vekstområde. Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen. Foreslått omdisponering vurderes nøytralt i forhold til mål om næringsutvikling

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Illustrasjon: naturbase



Figur 9. Polygon 1 viser avgrensningen av et parti med rik blandingsskog i avlandet på kalkrik mark med potensielle verdier viktige biologiske verdier. Polygon 2 viser et rikt parti dominert av hassel og lind på kalkrik mark. Polygon 3 angir et fuktparti som om våren og i perioder med frye nedbør kan karakteriseres som en dam. Polygon 4 angir omtrentlig plassering av en eventuell liten dam. Dammen ble imidlertid ikke sett/funnet under kartleggingen, og dens status er uklar.

Illustrasjon: Biofokus 2018

Beskrivelse:.
Biofokus kartla området i 2018 ifm søknad om midlertidig snødeponi (samme område som er foreslått tatt inn i ny KPA). Det framkommer av notatet at stedet der snødeponiet er planlagt i all vesentlighet framstår som en ruderatmark under gjengroing uten nevneverdige kvaliteter knyttet opp mot biologisk mangfold. Når snøen smelter, vil smeltevannet drenere ned mot et jorde i sør. På jordet ligger et mindre fuktparti, som under snøsmelting om våren og i perioder med mye nedbør kan karakteriseres som dam. Fra fuktpartiet vil vannet drenere ned mot øvre deler av Bøbekken. På befaringstidspunktet framstod bekken som lite egnet både som gytebekk og som oppvekstområde for ørret. Det antas at det er lite sannsynlig at det forekommer ørret i denne delen av Bøbekken. I notatet understrekes det at det forekommer ørret lenger ned i vassdraget og at det i de nedre delene av Slemmestad også forekommer sjøørret. I skrenten mot Bøbekken ble det konstatert et parti med rik blandingsskog på kalkrik grunn. Dette partiet har potensielt viktige kvaliteter for en rekke sjeldne og trua arter fra mange organismegrupper. Det antas at smeltevann fra snødeponiet ikke vil få noen påvirkning på dette området. I Stokkeråsen sørvest for deponiet forekommer rik blandingsskog på kalkrikgrunn med forekomst av mye hassel og lind. Dam i nedkant av Stokkeråsen ble ikke funnet under befaring. Dammen kan potensielt ha funksjon for amfibier i området. Biofokus antar at amfibiene neppe vil bli negativt berørt av snødeponiet. Dette må avklares ved regulering. Av naturbase framkommer også funn av marianøkkelblom, registrert 2023. Funnstedet ligger nordvest for foreslått deponi. Biologisk mangfold forutsettes utredet ytterligere ved regulering.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

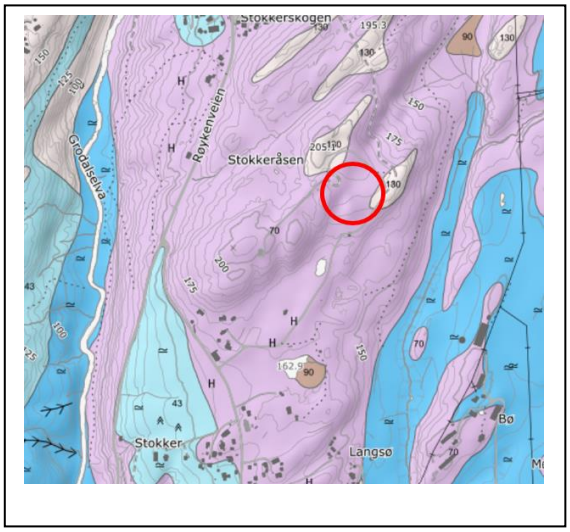
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Av Gårdskart framgår at det aktuelle området består av «annet markslag». Områdene som omkranser det framtidige snødeponiet består i hovedsak av produktiv skog. Ev. påvirkning og konsekvenser for skogen må utredes ved regulering. Det samme gjelder ev. påvirkning på matjord i syd.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består iht NGUs løsmassekart av forvitringsmateriale. Videre er aktsomhetsgrad for radon satt til moderat til lav.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avbøtende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

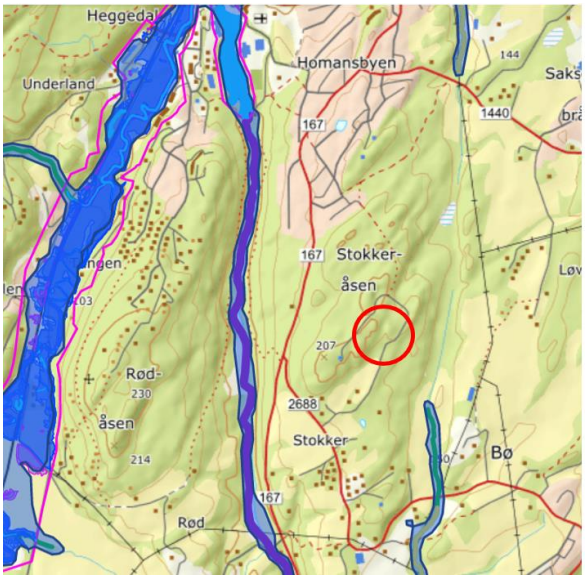
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Av Gårdskart framgår at områdene som omkranser det framtidige snødeponiet i hovedsak består av produktiv skog. Ev. påvirkning og konsekvenser for skogen må utredes ved regulering.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk. Det nærmeste vassdraget antas å være Bøbekken. Ev. avrenning til andre vassdrag må også utredes.
Avrenning mot vassdrag forutsettes ivaretatt ved regulering og ved regulering og byggesak.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

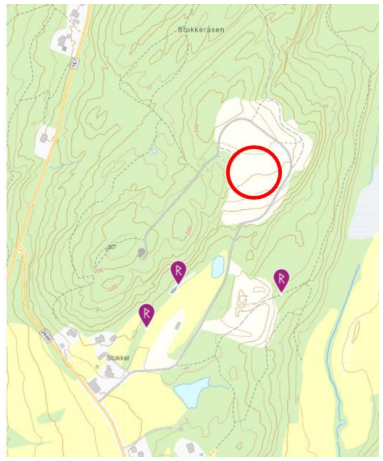
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Det aktuelle området ligger på en slette, tidligere benyttet til massedeponi. Området er omkranset av skog. Vegetasjonen må holdes nede ved bruk av området som snødeponi. Ut over dette antas ikke landskapet å bli ytterligere berørt eller forverret som følge av tiltaket.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

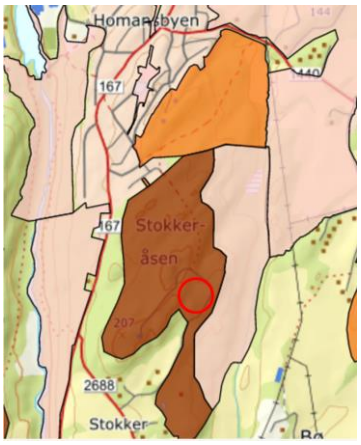


Beskrivelse:.
Området berøres ikke av kjente bevaringsverdige kulturminner/-miljøer. I syd grenser området til vegfar og rydning fra etterreformatorisk tid, samt spor etter bosetting fra steinalderen.

Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer i området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

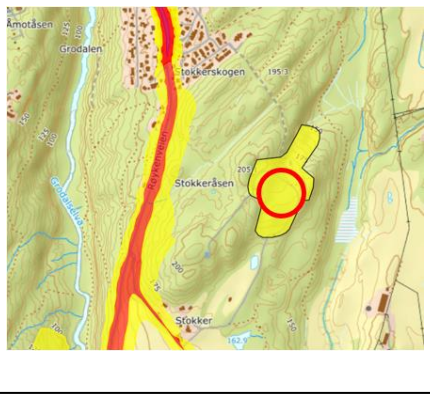
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området berøres av kartlagte/verdsatte friluftsområder. Området benyttes som nærturterreng. Skiløyper ligger nord/nordøst for deponiet og forventes ikke berørt av tiltaket. Det forutsettes at hensyn til grønnstruktur og friluftsliv ivaretas ved detaljregulering. Det går bl.a. en sti på oversiden av snødeponiet som forutsettes ivaretatt.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens:Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området består iht NGUs løsmassekart av forvitringsmateriale. Videre er aktsomhetsgrad for radon satt til moderat til lav.
Området er ikke utsatt for trafikkstøy, men transport av masser vil kunne medføre noe støy. Adkomst til området skjer via lokalt veinett som også betjener noe boligbebyggelse. Det er ikke g/s-vei langs Bøveien i dette området. Området markert med gult i illustrasjonen viser område med forurensing. Forurensingen har påvirkningsgrad 2- akseptabel tilstand med dagens arealbruk. Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak. Det forutsettes også Stokkeråsen høydebasseng er tilgjengelig til enhver tid.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Området er delvis utbygd med el, vann- og avløpsløsning(fram til bebyggelsen). Det er ikke g/s-vei langs Bøveien i dette området.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur

Temaet er ikke aktuelt for snødeponi

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNFR
Foreslått formål: Andre typer bebyggelse og anlegg.
Arealstørrelse: ca. 10 daa
Forslagsstiller: Asker kommune

Beskrivelse: Arealformål endres fra LNFR til Andre typer bebyggelse og anlegg, herunder snødeponi. Området har tidligere vært regulert og benyttet til massedeponi. Området har også tidligere vært benyttet til snødeponi. Tillatelse med dispensasjon ble 08.12.2022. Tillatelsen ble gitt på vilkår, og med varighet til 01.10.2023.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Hører til lokalområdet Heggedal. Omdisponering anses ikke å ha betydning for ønsket senterstruktur.
Næringsutvikling		Omdisponering anses ikke å ha betydning i forhold til mål om næringsutvikling.
Samferdsel		Adkomst til næringsområdet via lokalveinettet. Ikke tilknyttet kollektivtransport.
Prioriterte vekstområder		Arealet ligger utenfor prioritert vekstområde.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Det er tidligere gjennomført kartlegging av området i 2018 ifm søknad om snødeponi. Av notatet fremgår at det er lite kvaliteter knyttet opp mot biologisk mangfold på området. Det må likevel gjøres en ny kartlegging ved regulering. Viktig skog og fuktparti/dam inkl. avrenning til øvrige vassdrag må ivaretas ved regulering/byggesak.
Matjord		Av Gårdskart framgår at det aktuelle området består av «annet markslag». Områdene som omkranser det

		framtidige snødeponiet består i hovedsak av produktiv skog. Ev. påvirkning og konsekvenser for skogen må utredes ved regulering. Det samme gjelder ev. påvirkning på matjord i syd.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs løsmassekart) hvor det framkommer at området består av forvitringsmateriale. Videre er aktsomhetsgrad for radon satt til moderat til lav. Grunnforhold forutsettes ivaretatt ved regulering.
Skog		Av Gårdskart framgår at det aktuelle området består av «annet markslag». Områdene som omkranser det framtidige snødeponiet består i hovedsak av produktiv skog. Ev. påvirkning og konsekvenser for skogen må utredes ved regulering.
Strandsone		Berøres ikke av strandsoneproblematikk. Avrenning mot vassdrag forutsettes ivaretatt ved regulering og ved regulering og byggesak.
Landskap		Det aktuelle området ligger på en slette, tidligere benyttet til massedeponi. Området er omkranset av skog. Vegetasjonen holdes nede ved bruk av området som snødeponi. Ut over dette antas ikke landskapet å bli ytterligere berørt eller forverret som følge av tiltaket.
Kulturminner og kulturmiljø		Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer i området.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Tiltaket berører kartlagte/verdsatte friluftsområder.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området består iht NGUs løsmassekart av forvitringsmateriale. Videre er aktsomhetsgrad for radon satt til moderat til lav. Området er ikke utsatt for trafikkstøy, men transport av masser vil kunne medføre støy. Adkomst til området skjer via lokalt veinett som også betjener noe boligbebyggelse. Forurensing; påvirkningsgrad 2- akseptabel tilstand med dagens arealbruk. Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak. Det forutsettes også Stokkeråsen høydebasseng er tilgjengelig til enhver tid.
Teknisk infrastruktur		Området er delvis utbygd med el, vann- og avløpsløsning (fram til bebyggelsen). Det er ikke g/s-vei langs Bøveien i dette området.
Sosial infrastruktur		Tiltaket berører ikke sosial infrastruktur.

Konklusjon

Arealbruksendringen er viktig for Asker kommune ift håndtering av snø. Det vurderes som positivt at masser lokalt i Heggedal og omegn ikke må transporteres lange strekker på lokalveiene til kommunen. Arealendringen vil dog kunne få negative konsekvenser dersom avbøtende tiltak ikke sikres og ivaretas ved regulering og byggesak. Følgende må som minimum sikres ved regulering;

- Sikre hensyn til «fuktpartier»/dam samt tilliggende vassdrag
- Sikre hensyn til biologisk mangfold
- Avklare trafikkonsekvens for lokalveinettet, herunder behov for gang- og sykkelvei
- Avklare fare for/håndtering av forurensing, herunder støy og eksisterende/ev. framtidig forurensing
- Det stilles krav til overvåknings og prøvetakningsprogram for sigevann og snø som leveres deponiet, herunder påvirkning av turbiditet og temperatur i nærliggende vassdrag
- Det må foreligge driftsrutine for å fjerne forurensede masser og avfall fra deponert snø, samt opprydding etter avsmelting

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater krever håndtering av overvann	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Skred og områdestabilitet	Utbyggings-området ligger utenfor definerte skredområder i kartgrunnlag.	Liv/helse	L	L			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området er forutsatt adkomst fra lokalt veinett. Det er ikke opparbeidet gang-/sykkelvei langs Liahagen.	Liv/helse	L	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering. Trafikksikkerheten for myke trafikanter må sikres.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	M	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

4. Lokalområde Holmen

4.1 Billingstadsletta –transformasjon – felt BS2 og BS3

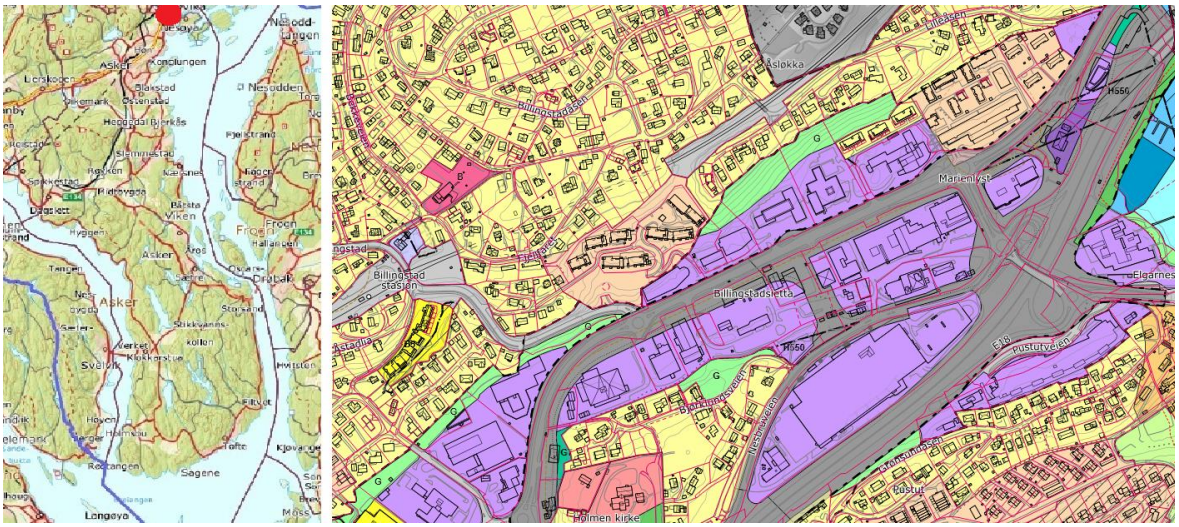


Planstatus

Kommuneplan
Gjeldende kommuneplan er arealene avsatt til næringsvirksomhet

Reguleringsplaner
Det er vedtatt reguleringsplan Billingstadsletta II (planID 3025022078) som gjelder området. Området berøres av igangsatt detaljregulering for E 18 Ramstadsletta – Nesbru.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Forslaget er fremmet av Gottlieb Paludan Architects Norge AS p v a Billingstadsletta grunneierforeningen. Innspillet gjelder eiendommene 39/5, 6, 16, 88, 138, 456, 462, 459, 521, 540, 825, 1024, 1062, 1169, 1710 og 1958. Området utgjør ca. 90 daa.

Forslaget gjelder endring av arealbruk, fra dagens næringsvirksomhet til sentrumsformål, bebyggelse og anlegg og næring.
Forslaget gjelder et bebygd område på sørsiden av Billingstadsletta. Det foreslås å åpne området for blandet bebyggelse. Næringsbebyggelse skal fortsatt utgjøre hoveddelen men det foreslås samtidig at det tillates boligbebyggelse.

Forslagstiller skisserer en utbygging hvor næringsvirksomhet legges til nedre nivå mot Billingstadsletta mens øvre nivå utvikles med skjermede boligområder. Eksisterende grøntstruktur legger til rette for god tilgjengelighet fra boliger på et øvre nivå. Bebyggelsen organiseres i kvartaler og eksisterende topografi vil redusere støy fra E18 og Billingstadsletta.

Dagens forhold

- Lokalområde: Holmen
- Dagens arealbruk: næringsvirksomhet
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 39/5, 6, 16, 88, 138, 456, 462, 459, 521, 540, 825, 1024, 1062, 1169, 1710 og 1958. Flere private eiere.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 90 daa
- Hovedatkomst: … …
- Hovedformål: næring, bolig (blandet bebyggelse).
- Type bebyggelse: Konsentrert blokk-/kvartalsbebyggelse.
- Utnyttelse (BYA %), byggehøyde: ……
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: … …

Forslagsstillers begrunnelse

Hensikten med forslaget er å tilrettelegge området for utbygging med næringsvirksomhet og boligbebyggelse.
Introduksjon av boligformål i næringsområdet, vil sammen med planer for opprusting av offentlig byrom og grøntstruktur, skape et mer aktivt og vitalt område med flere servicetilbud som også vil styrke eksisterende og ny næringsvirksomhet.

Illustrasjon av forslaget

Forslagstillers illustrasjon til masterplan/designhåndbok:



Foreslått av

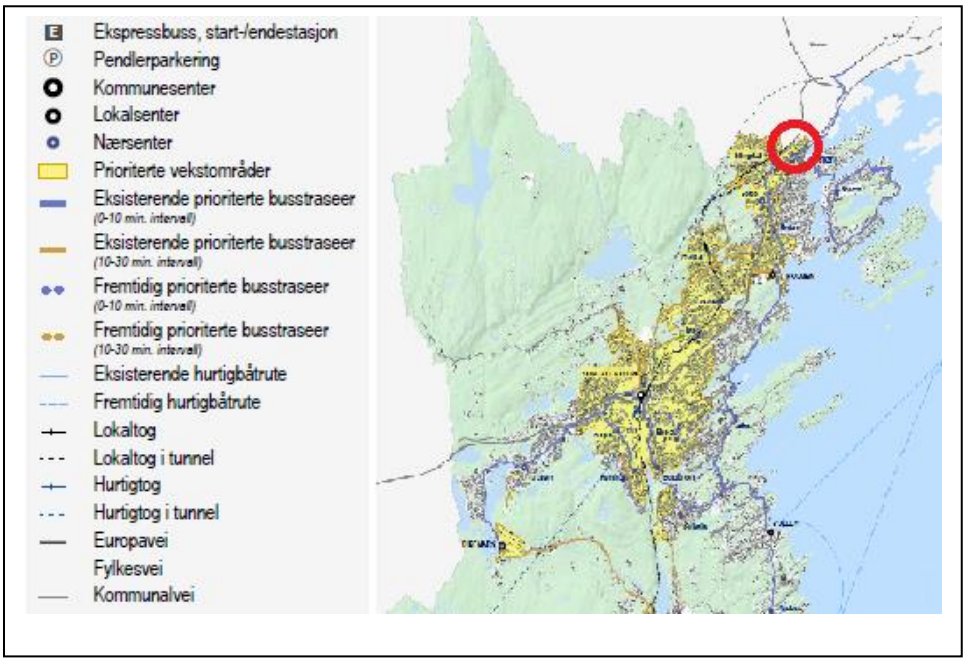
Gottlieb Paludan Architects Norge AS p v a Billingstadsletta grunneierforeningen.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Holmen.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterutvikling/-struktur. Forslaget gjelder tilrettelegging for næringsvirksomhet i kombinasjon med bolig. Området ligger på Billingstadsletta, innenfor prioritert vekstområde. Området ligger 2.4 km fra Holmen-senteret, med nærhet til planlagt nærsenter på Slependen/Lundekroken. Tilretteleggingen samsvarer med samfunnsdelens mål.
Verdi: ***
Omfang: +1
Konsekvens: Grønn

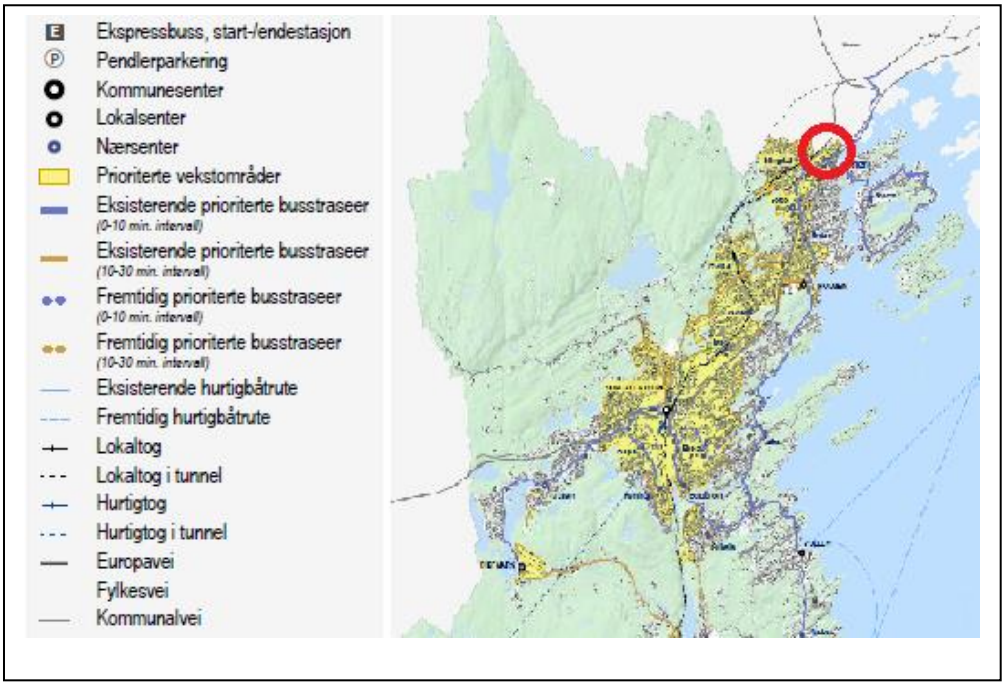
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Forslaget gjelder tilrettelegging for næringsvirksomhet i kombinasjon med bolig. Området ligger på Billingstadsletta. Forslaget bygger opp under samfunnsdelens føringer om lokalisering av næring (ABC-prinsippet).

Verdi: ***
Omfang: +2
Konsekvens: Grønn

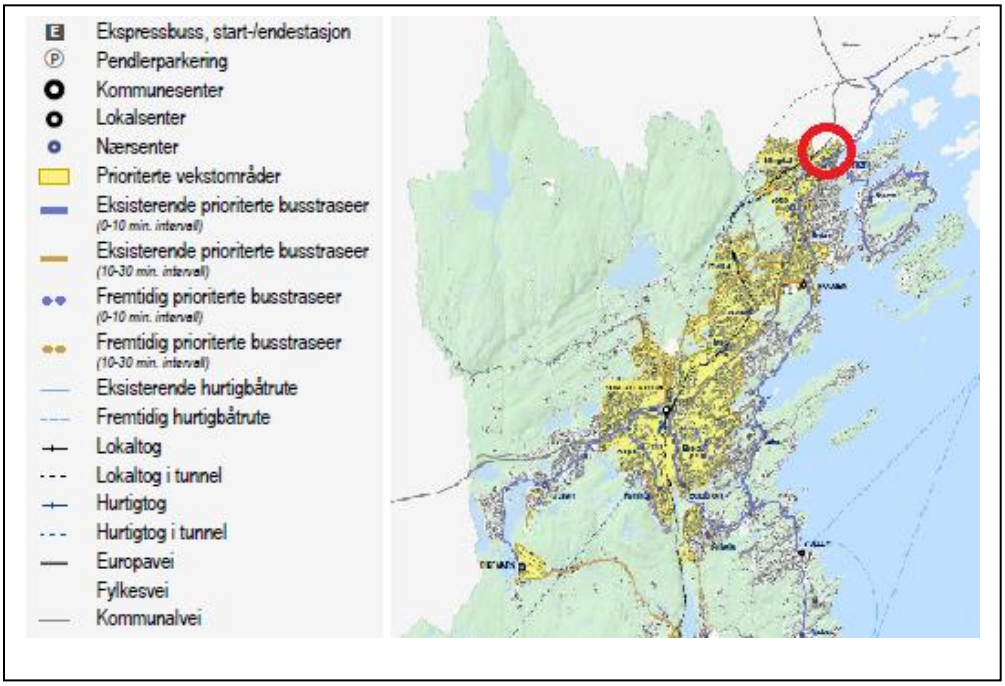
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området ligger på Billingstadsletta. Området ligger nær kollektivtransport fra Billingstad stasjon og bussholdeplass med høyfrekvente bussavganger.
Det følger av vedtatt kommunedelplan for ny E18 at bussframkommelighet i området vil bli utbedret. Etter pågående arbeid med regulering for ny E18 vil det etableres separat hovedbussvei og egne kollektivfelt langs. Området ligger nord for nullvekstlinjen og det forutsettes at kommunens føringer for personbil følges.

Verdi: ***
Omfang: +2
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterutvikling/-struktur.
Forslaget gjelder tilrettelegging for næringsvirksomhet i kombinasjon med bolig. Området ligger på Billingstadsletta, innenfor prioritert vekstområde.
Området ligger 2.4 km fra Holmen-senteret, med nærhet til planlagt nærsenter på Slependen/Lundekroken.

Tilretteleggingen samsvarer med samfunnsdelens mål.

Verdi: ***
Omfang: +2
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Grenser til viktig naturtype, kalkbarskog på kollen opp mot Bjørklundsveien og som er regulert til grøntområde,
https://faktaark.naturbase.no?id=BN00047886

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avbøtende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Området berører ikke matjord.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser

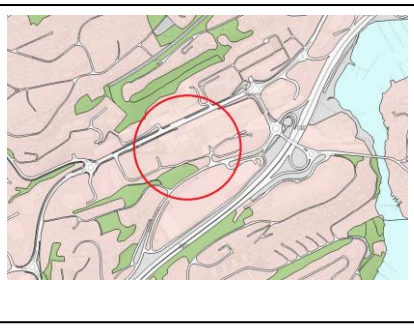


Beskrivelse:.
Grunnforholdene i deler av området består av løsmasser (fyllmasser, forvitringsmaterial).
Området ligger iflg NVE atlas innenfor aktsomhetssone for kvikkleire, mens fare for radon er moderat til lav.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

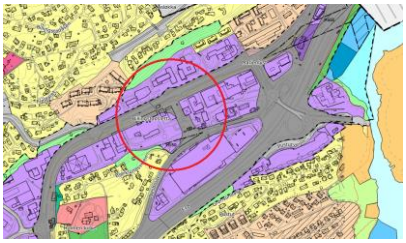
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Det ikke registrert produktiv skog i området. På tilliggende skogvokste arealer har i hovedsak barskog. Se pkt. 3.5 over.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er i arealdelen avsatt til næringsvirksomhet.
Området er ikke berørt av strandsoneregler og/eller hensynssone mot vassdrag.
Området ligger til sjøområdene i Oslofjorden som er registrert med moderat kjemisk og økologisk tilstand.
Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet/fjorden.

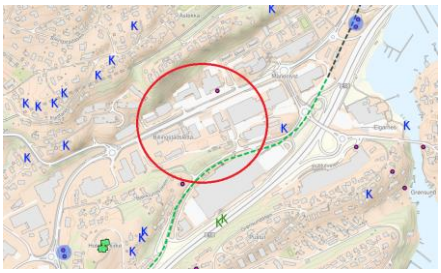
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området er bygd ut med konsentrert næringsbebyggelse, veianlegg, mv. Deler av området er skogvokst.
Videre utvikling vurdert som å ha liten konsekvens.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens:Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
I området er det registrert flere SEFRAK-bygninger.
I syd ligger kulturminnet Holmen kirke som er fredet.
Mot syd-øst grenser området til et registrert veifar (gamle Asker 1994).

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

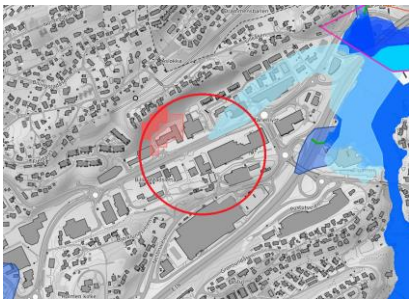
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området inngår ikke i kartlagte og verdsatte friluftsområder.
Området ligger inntil et grøntområde som strekker seg fra Holmen kirke og østover til IKEA.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

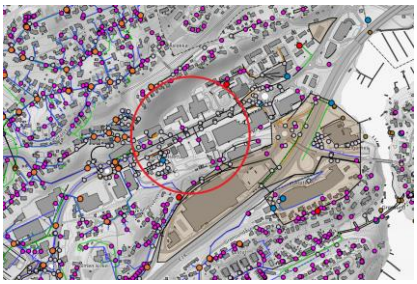


Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består av løsmasser (fyllmasser, forvitringsmaterial). I området er det i flg NVE høy fare for kvikkleire, mens fare for radon er karakterisert som middels til lav.
Det er etablert gang- og sykkelvei på hovedveier i området, mens interne veier har blandet trafikk.
Området berøres av trafikkstøy fra E 18 og Billingstadsletta.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avbøtende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

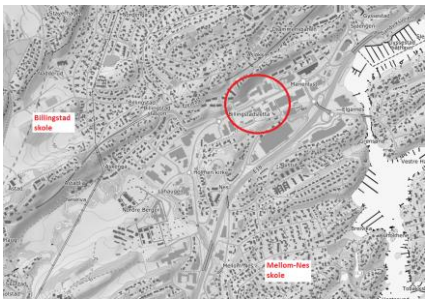
Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Område er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Området ligger ca 1,5 km til Mellom-Nes barneskole. Området sogner til Landøya ungdomsskole.

Området har begrenset skolekapasitet og utbygging av nye boligprosjekter kan ikke tillates før det er sikret/etablert nødvendig skolekapasitet. Konsekvens for skolekapasitet forutsettes nærmere avklart ved regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Næring
Foreslått formål: Sentrumsformål, bebyggelse og anlegg og næring
Arealstørrelse: ca. 90 da
Forslagsstiller: Gottlieb Paludan Architects Norge AS, for Billingstadsletta grunneierforening



Beskrivelse:
Innspillet gjelder gbnr. 39/5, 6, 16, 88, 138, 456, 462, 459, 521, 540, 825, 1024, 1062, 1169, 1710, 1958, og areal er på 90 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til næring. Ønsket ny arealbruk er bolig kombinert med næring på sørsiden av Billingstadsletta.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		2.4 km til Holmensenteret. Nærhet til planlagt nærsenter på Slependen/Lundekroken
Næringsutvikling		
Samferdsel		Nærhet til kollektivtransport fra Billingstad stasjon og bussholdeplass med høyfrekvente bussavganger.
Prioriterte vekstområder		Ligger innenfor prioritert vekstområde.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Grenser til viktig naturtype, kalkbarskog på kollen opp mot Bjørklundsveien og som er regulert til grøntområde, ellers er område bebygget eller asfaltert område. https://faktaark.naturbase.no?id=BN00047886
Matjord		Ikke relevant
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Ikke relevant
Strandsone		Området ligger til fjorden. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet/ fjorden.
Landskap		Ikke relevant
Kulturminner og kulturmiljø		Potensiell konflikt med veifar.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Ikke i konflikt. Området ligger inntil grøntområdet som strekker seg fra Holmen kirke og østover til IKEA.

Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Støysone fra E-18 og Billingstadsletta
Teknisk infrastruktur		Det er god VA-kapasitet
Sosial infrastruktur		1,5 km til Mellom-Nes barneskole. Landøya ungdomsskole. Området har begrenset skolekapasitet og utbygging av nye boligprosjekter kan ikke tillates før det er sikret/etablert nødvendig skolekapasitet. Konsekvens for skolekapasitet forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Arealstrategi		Ligger innenfor prioritert vekstområde.

Konklusjon

Positivt at næring opprettholdes og at det kollektivnært. Negativt at det er lang avstand til nærsenter og at det ligger i støysone. Verneinteresser må utredes ved detaljregulering. Ved regulering må også samferdsel, trygg byggegrunn, støy og kulturminner utredes.

Det forutsettes innarbeidet rekkefølgebestemmelser til området som sikrer at utbygging ikke tillates gjennomført før det er sikret/etablert nødvendig skolekapasitet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater gir økt flomfare.	Liv/helse	L	H			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Radon	Radonfare er karakterisert som middels til lav	Liv/helse	M	M			Vurderes på reguleringsnivå.
Skred og områdestabilitet	Grunnforhold; dels fjell og dels løsmasser. Høy fare for kvikkleire i deler av området.	Liv/helse	M	H			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Skoletilhørighet er ikke avklart, noe som kan få trafikale konsekvenser.	Liv/helse	M	M			Regulering forutsettes å ivareta trygg skolevei
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ikke aktuelt.	Liv/helse	L	L		Ikke relevant.	
Forurenset grunn	Fyllmasser deponert i deler av området.	Liv/helse	M	M		Dette er et eldre industriområde. Forurenset grunn kan forekomme.	Forutsettes nærmere avklart ved regulering. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.

4.2 Landøya ungdomsskole - utvidelse



Planstatus

Kommuneplan

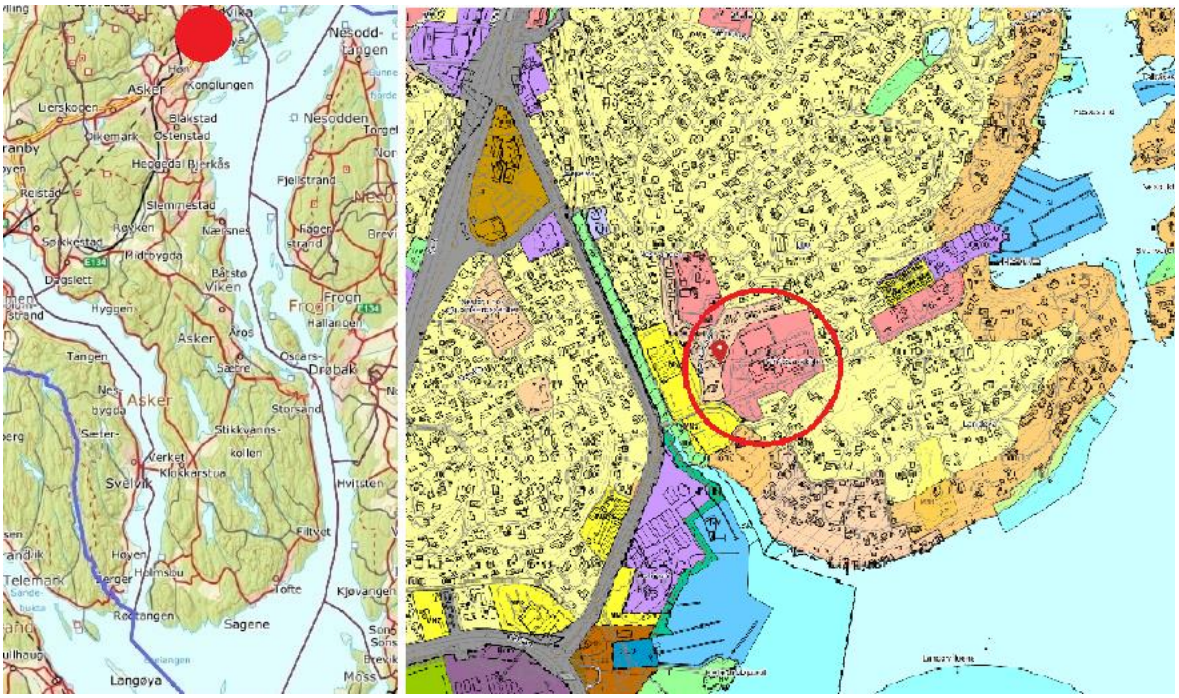
I gjeldende kommuneplan er arealene avsatt til byggeområde for boliger (1110).
offentlig eller privat tjenesteyting.

Reguleringsplaner

Det er vedtatt detaljreguleringsplan for Landøya skole (3025_022077B) som gjelder for området. Eiendommen er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse (111).

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Forslaget er fremmet av Asker kommune og gjelder eiendom 39/927. På eiendommen er det oppført kommunale utleieboliger. Eiendommen som er på 4,5 daa foreslås omdisponert til framtidig offentlig eller privat tjenesteyting (tilleggsareal til Landøya skole).

Forslaget er ikke nærmere beskrevet.

Dagens forhold

- Lokalområde: Holmen
- Dagens arealbruk: bolig (frittliggende småhusbebyggelse)
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 39/927. Eier: Asker kommune..

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 4,5 daa
- Hovedatkomst: fra Nes terrasse
- Hovedformål: offentlig eller privat tjenesteyting.
- Type bebyggelse: … …
- Utnyttelse (BYA %), byggehøyde: ……
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: tilleggsareal til Landøya skole

Forslagsstillers begrunnelse

Hensikten med forslaget er å tilrettelegge for en langsiktig utvikling av skoletilbudet i området. Det vurderes en utbygging som gir rom for både barneskole og ungdomsskole.

Illustrasjon av forslaget
Forslaget er ikke nærmere beskrevet/illustrert.

Foreslått av
Asker kommune.

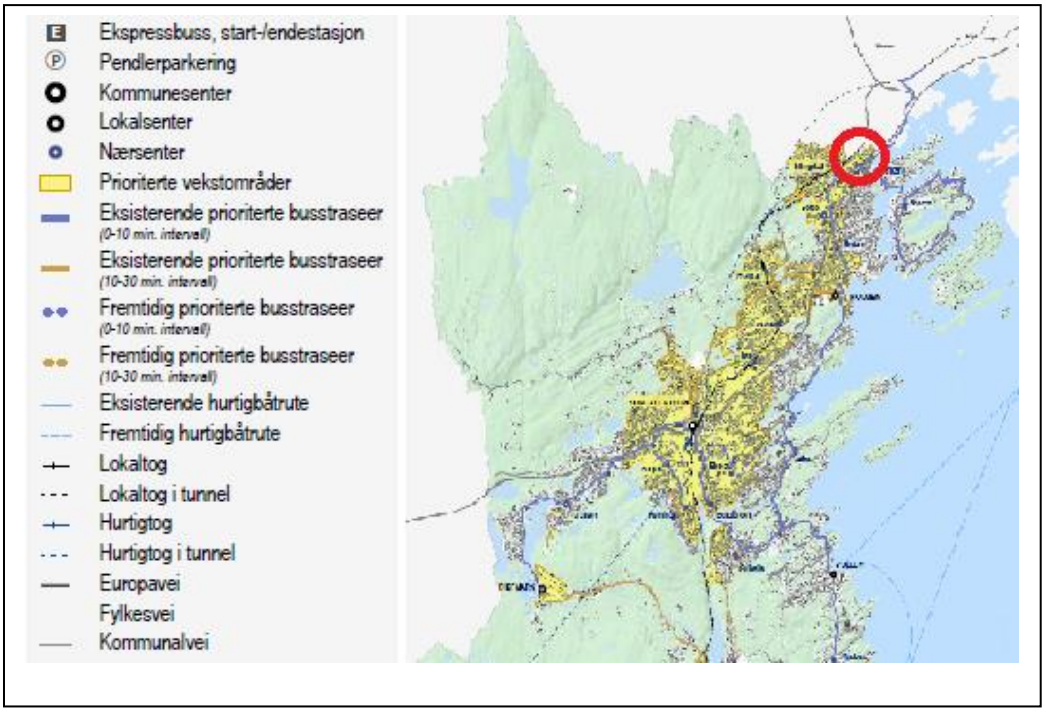
Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur

Beskrivelse:

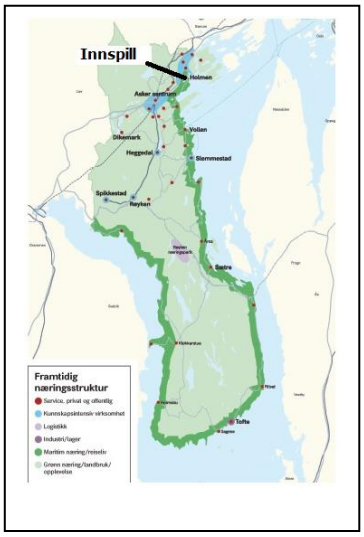


Området er del av lokalområdet Holmen.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.
Etter samfunnsdelen skal kommunen arbeide aktivt for å utvikle inkluderende og fellesskapene læringsarenaer. Skoler, barnehager og kulturbygg skal legges til senterstrukturen.
Området ligger sentralt på Holmen, innenfor prioritert vekstområde. Forslaget vil styrke senterstrukturen lokalt.

Tilretteleggingen samsvarer med samfunnsdelens mål.

Verdi: ***
Omfang: +1
Konsekvens: Grønn

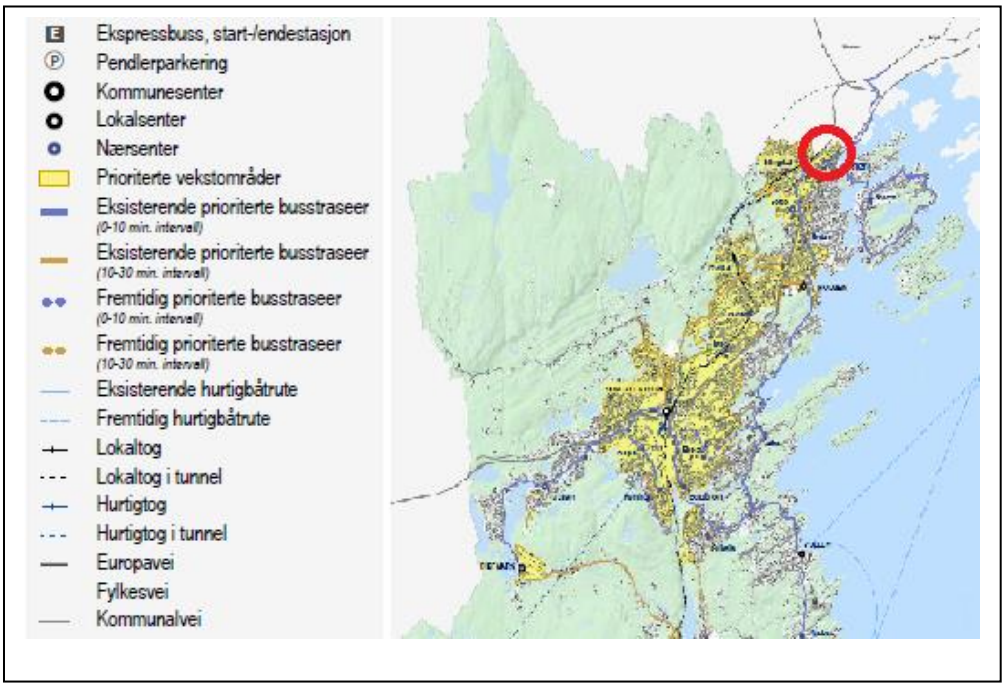
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Holmen og ligger i tilknytting til eksisterende Landøya skole.
Hensikten med forslaget om arealbruksendring er å tilrettelegge for en videre utvikling av skolen, noe som igjen styrker arbeidsplasstilbudet lokalt. Et godt skoletilbud lokalt er et av flere kriterier ved lokalisering av næringsbedrifter.

Verdi: ***
Omfang: +2
Konsekvens: Grønn

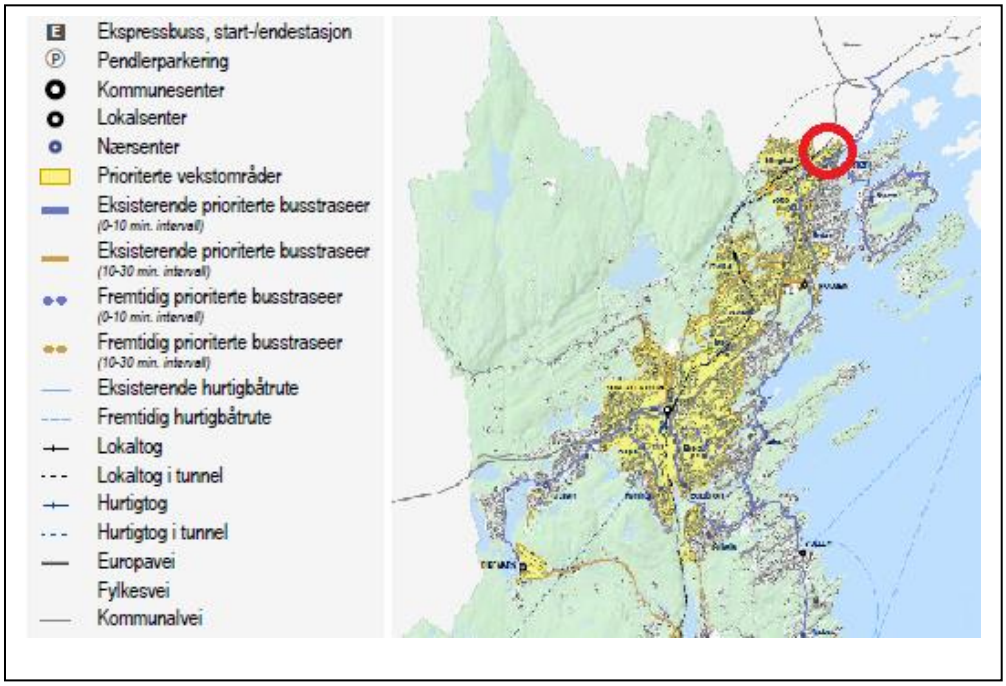
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området har adkomst fra hovedvei (Fekjan), via kommunal vei (Landøyveien) som er utbygd med gang- og sykkelvei fram til skolen og Nes Terrasse.
Området er betjent med kollektivtrafikk, om lag 200 m til bussholdeplass med høyfrekvente avganger i Fekjan.

Verdi: ***
Omfang: +2
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterutvikling/-struktur.
Etter samfunnsdelen skal kommunen arbeide aktivt for å utvikle inkluderende og fellesskapene læringsarenaer. Skoler, barnehager og kulturbygg skal legges til senterstrukturen.

Området ligger langs Fekjan/Billingstadsletta, innenfor prioritert vekstområde. Forslaget vil tilrettelegging for videre utvikling og styrke senterstrukturen rundt Holmen lokalsenter.

Tilretteleggingen samsvarer med samfunnsdelens mål.

Verdi: ***
Omfang: +2
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området berører ikke viktige naturtyper.
Det er registrert fremmede arter i Landøyveien.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Det er ingen kjente konflikter med disse verneinteressene.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består av løsmasser (havavsetning, fyllmasser, forvitringsmaterial) og grenser mot områder med kvikkleire.
Området er registrert med fare for radon, moderat til lav. Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avbøtendetiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

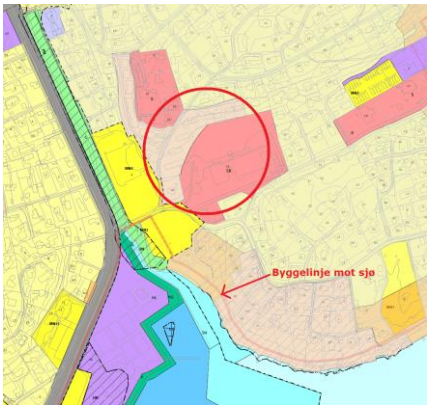
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Det ikke registrert produktiv skog i området.
Syd for Landøyveien ligger et jorddekt område, tilvokst med barskog.
Det er ingen kjente konflikter med verneinteressene.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er i arealdelen avsatt til byggeområde og det er vedtatt detaljregulering som gir rammer for utbygging etter plan.
Området er ikke berørt av arealdelens byggelinje mot sjø eller hensynssone mot vassdrag.
Området ligger til nedbørsfeltet Neselva. Elvefaret er registrert med god kjemisk og moderat økologisk tilstand. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

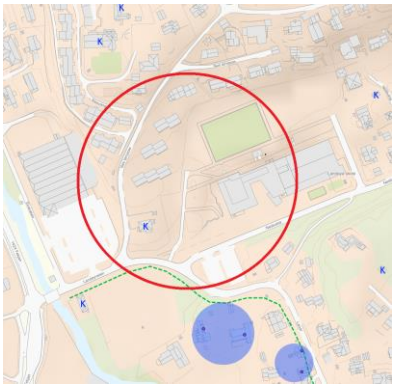
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området er bygd ut. Området vurderes ikke som å ha landskapmessig verneverdi.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
På eiendommen forslaget gjelder er det ikke registrert kulturminner/-miljøer.

I tilstøtende områder er det registrert SEFRAK-bygg og veifar (gamle Asker 1994).

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

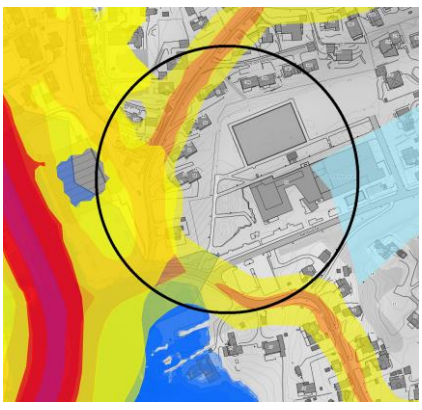
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området inngår ikke i kartlagte og verdsatte friluftsområder.
Skolen med tilhørende uteområder er en viktig del av nærmiljøet og en viktig møteplass.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

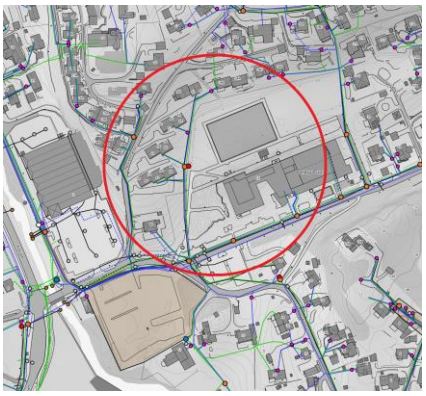


Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består av løsmasser.
Arealet ligger inntil aktsomhetsområde for kvikkleire.
Fare for radon er karakterisert som middels til lav.
Det er etablert gang- og sykkelvei langs Landøyveien, mens Nes terrasse har blandet trafikk.
Vestre del av eiendommen berøres av rød og gul støysone fra veitrafikk.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avbøtende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Område er utbygd med el, vann- og avløpsløsning. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Landøyveien, mens Nes terrasse har blandet trafikk.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Eiendommen foreslås omdisponert til framtidig offentlig eller privat tjenesteyting (tilleggsareal til Landøya skole).

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Bolig
Foreslått formål: Offentlig eller privat tjenesteyting.
Arealstørrelse: 4,53 daa
Forslagsstiller: Formannskapet

Beskrivelse: Arealformål endres fra bolig (kommunale utleieboliger) til offentlig eller privat tjenesteyting. Formålsgrensen tilpasses veien (Nes terrasse).



Opprinnelig forslag



'edtatt forslag

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		I tråd med senterstruktur.
Næringsutvikling		Positivt etter samfunnsdelens føringer.

Samferdsel		Det er en etablert adkomst fra Nes terrasse og fra skoletomta. Det er gangavstand til Holmen lokalsenter. En videre bolig/næringsutvikling av dette lokalområdet må forutsettes å avvente en fremtidig løsning for E18 og Slemmestadveien.
Prioriterte vekstområder		Arealet ligger innenfor et prioritert vekstområde.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Ikke i konflikt
Matjord		Arealet har ikke matjord.
Skog		Arealet har ikke skog.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan). Ev. kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Strandsone		Ikke berørt av arealdelens byggelinje mot sjø eller hensynssone mot vassdrag. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet Neselva.
Landskap		Arealet er bebygd.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Nærmeste nabo er Landøya ungdomsskole med skolegård, ellers boligfelt.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området er utsatt for trafikkstøy.
Teknisk infrastruktur		Teknisk infrastruktur må ivaretas ved en evt. utbygging.
Sosial infrastruktur		Nabotomt er Landøya skole. Endring av arealformål vil samlet sett medføre at et større areal blir avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Konklusjon

Vedtatt forslag tilsier en utvidelse av areal med formål «Offentlig eller privat tjenesteyting» forutsatt at det ved detaljregulering gjennomføres undersøkelser og tiltak for å sikre trygg byggegrunn og trafikkstøy.

4 Risiko- og sårbarhetsanalyse

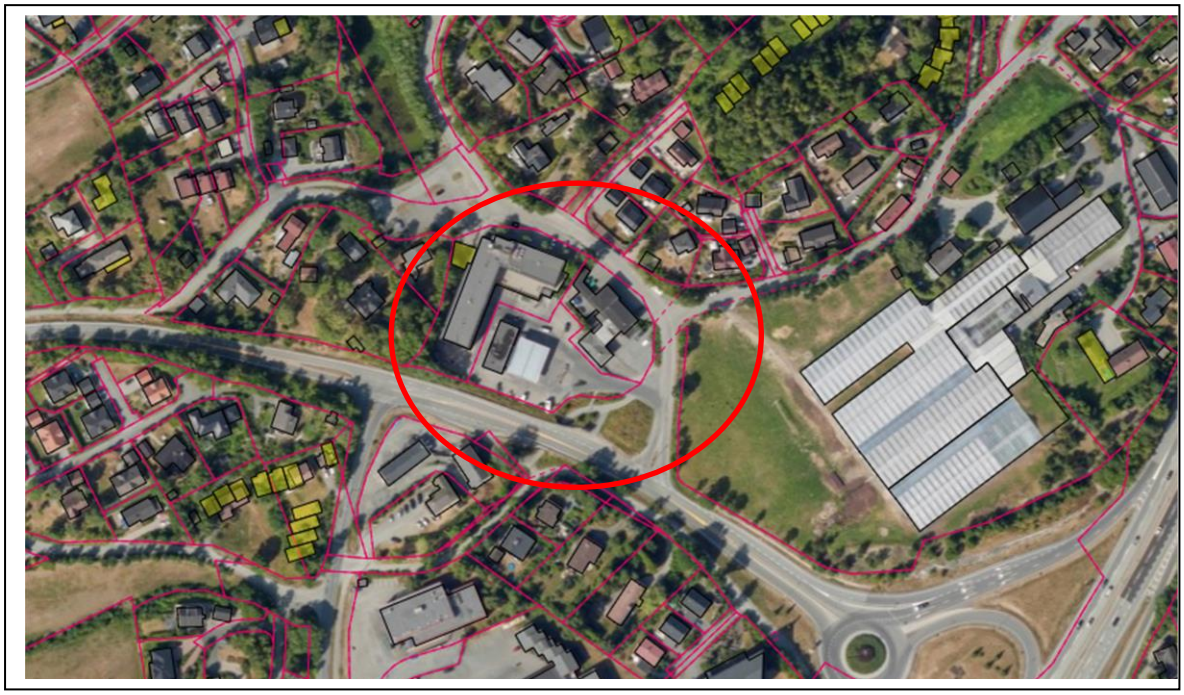
I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: Høy, Middels eller Lav
K = Konsekvenser: Høy, Middels eller Lav
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater gir økt flomfare.	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Radon	Fare for radon er karakterisert som middels til lav	Liv/helse	M	M			Vurderes på reguleringsnivå.
Skred og områdestabilitet	Grunnforhold; dels fjell og dels løsmasser. Arealet ligger i nærheten av et aktsomhets-område for kvikkleire.	Liv/helse	L	L			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området er tilleggsareal til eksisterende skole. Skolevei mv er etablert.	Liv/helse	L	L			Ytterligere tiltak ikke nødvendig.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke aktuelt.	Liv/helse	L	L		Ikke relevant.	
Forurenset grunn	Ingen kjente registreringer.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

4.3 Smedsvingen, gbnr. 28/43, 292, 298 – transformasjon

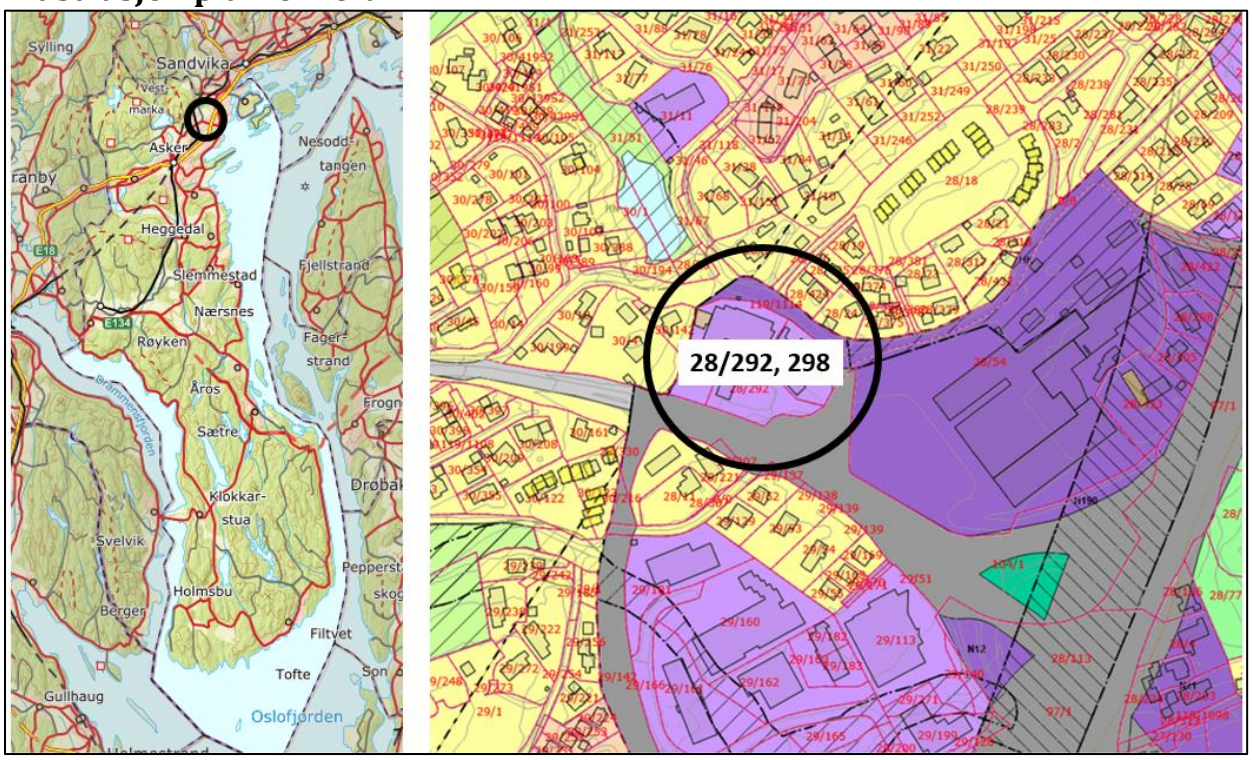


Planstatus

Kommuneplan
Gjeldende kommuneplan har areaformål nåværende næringsvirksomhet.

Reguleringsplaner
Området er uregulert.

Illustrasjon planforhold



Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.

Forslaget

Forslaget gjelder eiendom 28/43, 292 og 298 som ligger ved krysset Kirkeveien/Smedsvingen på Ravnsborg. Eiendommene er på til sammen ca. 7,6 daa, og består av eksisterende næringsvirksomheter.
Arealformålet foreslås endret fra rent næringsformål til formålet bebyggelse og anlegg.
Dagens forhold

- Lokalområde: Holmen
- Dagens arealbruk: eiendommen er i dag bebygget med et eldre forretningsbygg, en bensinstasjon og et 3-etasjes næringsbygg med dagligvarehandel og kontorlokaler.
- Eiendoms- og eierforhold: området består av tre privateide eiendommer; gbnr 28/43, gbnr. 28/292 og gbnr. 28/298.

Innhold

Området består av tre svært ulike eiendommer, med ulik næringsvirksomhet. Deler av bebyggelsen anses bevaringsverdig, og den ligger i tilknytning til «Sølvveien», den gamle kongeveien gjennom Asker. Naboskapet består av Ravnsborg gård, og småhusområder med rekkehus og eneboliger.

Forslagsstillers begrunnelse

Bakgrunn for forslaget er å kunne åpne for en mer fleksibel arealbruk, med mulighet for noe boliger, ved en videre utvikling av eiendommen. Dette begrunnes med at området ligger i et større bolignaboskap, og at området ikke ligger i den fastsatte senterstrukturen i Asker kommune.

Foreslått av

Asker kommune

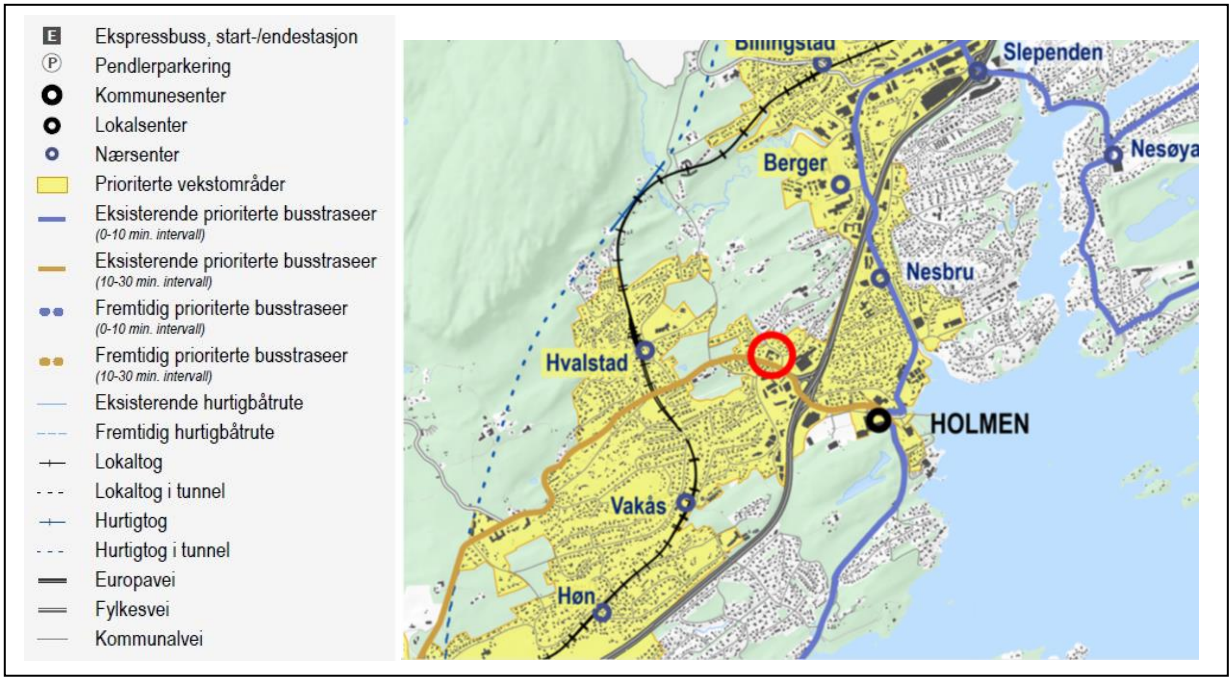
Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.

Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

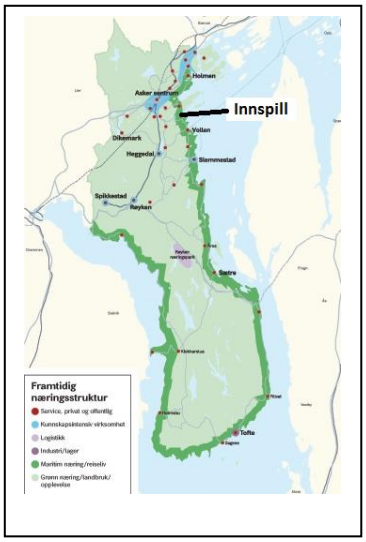
Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Området er del av lokalområdet Holmen, hvor Holmen lokalområde er nærmeste senter. Avstanden til Holmen lokalsenter er ca 750 m ved bruk av eksisterende gang- og sykkelvei langs Kirkeveien og Slemmestadveien.
Området har relativt god bussbetjening, med busslinjer i Kirkeveien i retning Asker og Sandvika. Endret arealbruk til bolig forventes å styrke senterstrukturen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



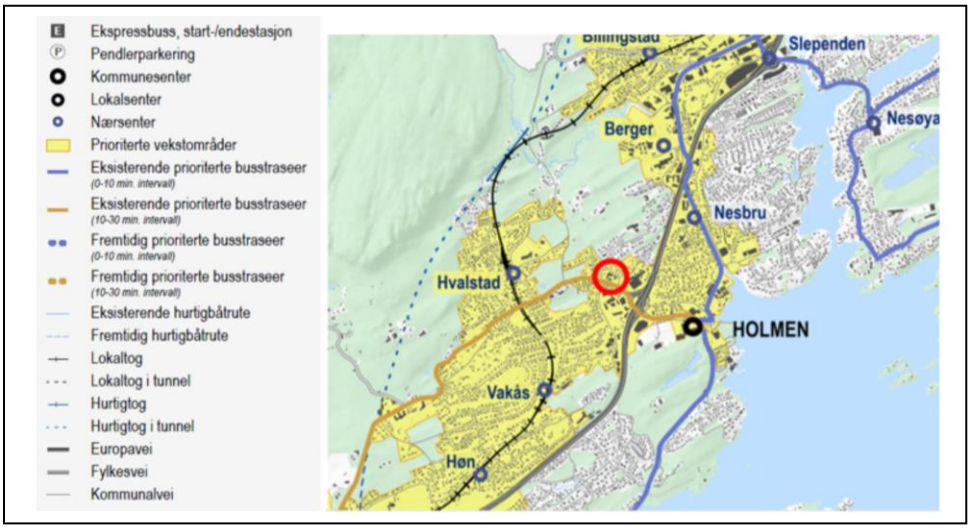
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen. Nye arbeidsplasser skal lokaliseres etter ABC-prinsippet, rett virksomhet på rett sted. Det skal legges vekt på etablering av nye kortreiste arbeidsplasser, potensialet innen grønne næringer og reiseliv anses stort.
Etter gjeldende plan er eiendommen avsatt til næringsformål. Eiendommen ligger til hovedveien og hører til lokalområdet Holmen.
Dagens bygningsmasse består av en bensinstasjon, en kontorblokk med dagligvarebutikk i underetasjen, og en eldre forretningsgård med salg av peiser/ovner, håndverkere, og bolig. Arealbruksendringen opprettholder muligheten for arbeidsintensive virksomheter på eiendommene. Endringen medfører en begrensning for detaljvarevirksomheter (dagligvare), da det er ønskelig å samle slike i sentrumsområdene. Ny arealplan har imidlertid ikke tilbakevirkende kraft i forhold til dagens virksomhet, Peisbutikken anses som salg av plasskrevende varer og berøres ikke av arealbruksendringen.
Planforslaget følger opp samfunnsdelens prinsipp om rett virksomhet på rett plass.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

Eiendommen ligger i gangavstand til etablert kollektivtrafikktilbud (buss med 0-10 min intervall) med mating til jernbane, kommune- og lokalsenter. Trafikksikkerhet må ivaretas ved regulering, særing ift avkjøring fra motorvei og krysset med Kirkeveien/Smedsvingen.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul



Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder

Eiendommen ligger innenfor prioritert vekstområde. Endret arealbruk får ingen endrede konsekvenser, og følger opp føringene i samfunnsdelen.

Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Det er ikke registrert naturtyper eller naturområder på eiendommene.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: matjord

Det er ikke registrert matjord på eiendommene.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består av løsmasser.

Event. kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Eiendommen ligger i et etablert byggeområde og berører ikke skogsverdier.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Prinsipper for vern: strandsone

Eiendommen ligger ikke i strandsonen.

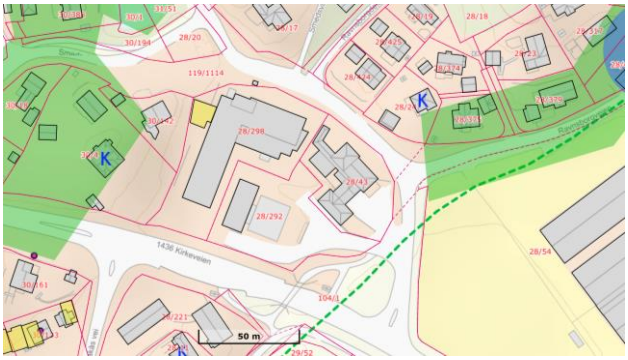
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området har ligger i et område av lokal landskapsinteresse, knyttet til småhuslandskap og kulturlandskapet ved Ravnsborg gård.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Eiendommene er ikke registrert med kulturminner og kulturmiljøer.
Eiendommene ligger inn mot Ravnsborgveien, den gamle kongeveien gjennom Asker, med sin askeallé, og Ravnsborg gård, med et bevaringsverdig gårdstun.
Den eldre forretningsgården på gbnr. 28/43 er også en viktig del av det eldre bygningsmiljøet langs den tidligere Drammensveien, og kulturverdiene må avklares ved eventuell reguleringsplan/byggesak.

Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens: Gul

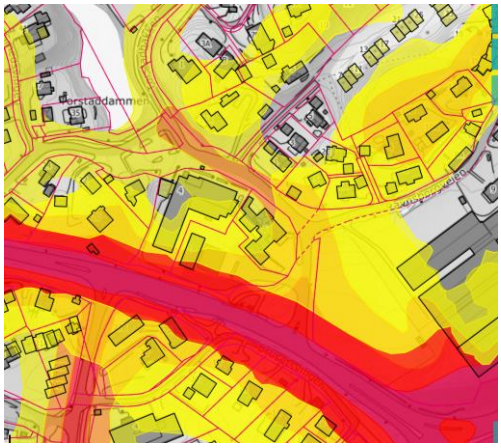
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:
Eiendommene er ikke registrert med verdier knyttet til nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består av løsmasser.
Utbyggingsområdet ligger utenfor definerte skredområder i kartgrunnlag. Det er registrert moderat til lav fare for radon i grunnen.
Eiendommen er utsatt for trafikkstøy, ligger i rød og gul støysone. Trafikksikkerhet må ivaretas ved regulering, særing ift avkjøring fra motorvei og krysset med Kirkeveien/Smedsvingen.

Fare for forurensing knyttet til bensinstasjon forutsettes ivaretatt ved regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

Annet: teknisk infrastruktur

Beskrivelse:.
Eiendommen ligger til fylkesvei. Det er etablert gang- og sykkelvei langs hovedveien og fortau langs lokalvei.
Området er betjent med kollektivtrafikk.
Eiendommen har adkomst fra hovedvei. Området har god vann- og avløpskapasitet og eiendommen kan betjenes med teknisk infrastruktur fra eksisterende nett.

Energiforsyning via eksisterende nett.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Annet: sosial infrastruktur



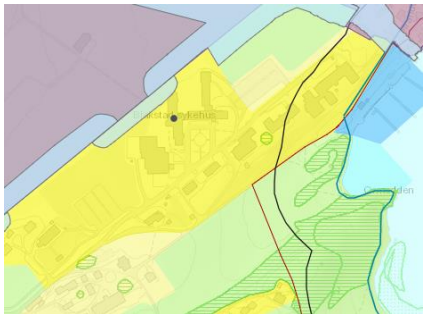
Beskrivelse:.
Det er etablert gang- og sykkelvei fra området til Hvalstad barneskole og Torstad ungdomsskole. Det er tilstrekkelig skolekapasitet for utbygging av området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Næringsformål
Foreslått formål: Bebyggelse og anlegg
Arealstørrelse: 5,7 daa
Forslagsstiller: Asker kommune

Beskrivelse:
Hensikten er å åpne for noe boligbebyggelse ved transformasjon i området.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Holmen lokalsenter ligger i 750 meter gangavstand. God gang- og sykkelforbindelse
Næringsutvikling		Området åpnes for transformasjon til mer arbeidsintensivt næringsliv
Samferdsel		Nærhet til kollektivtransport på Slemmestadveien med forbindelse til Asker, Slemmestad, Holmen, Sandvika og Oslo. Trafikksikkerhet må ivaretas ved regulering, særing ift avkjøring fra motorvei og krysset med Kirkeveien/Smedsvingen.
Prioriterte vekstområder		Ligger innenfor prioritert vekstområde
Prinsipper for vern		

Naturmangfold på land og i vann		Ikke i konflikt
Matjord		Ikke i konflikt
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Ikke i konflikt
Strandsone		Ikke relevant
Landskap		Lokale områdeverdier forutsettes videreført i regulering
Kulturminner og kulturmiljø		Ligger i et naboskap med registrerte kulturminner og miljøer. Hensynet til kulturminner forutsettes avklart gjennom regulering.
Nærmiljø, grønt-struktur og friluftsliv		Ikke i konflikt
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området er støyutsatt. Dette må hensyntas ved videre planlegging. Det samme gjelder fare for forurensing og trafikksikkerhet.
Teknisk infrastruktur		God VA kapasitet.
Sosial infrastruktur		Gangavstand til Vettre barneskole og Risenga ungdomsskole. Det er tilstrekkelig skolekapasitet.

Konklusjon:
Området er ikke i konflikt med prinsippene om samordnet areal og transportplanlegging og prinsippene om rett næringsvirksomhet på rett sted. Ikke konflikt med verneinteresser. Hensynet til tilliggende kulturmiljøer samt støy forutsettes avklart i videre planprosess. Trafikksikkerhet må ivaretas ved regulering, særing ift avkjøring fra motorvei og krysset med Kirkeveien/Smedsvingen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater krever håndtering av overvann	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Radon	Det er registrert moderat til lav fare for radon i grunnen	Liv/helse	M	M			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
Skred og områdestabilitet	Området ligger løsmasser.	Liv/helse	L	L			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Gang- og sykkelvei til både sentre, skoler og idrettsanlegg er opparbeidet.	Liv/helse	L	H			Trafikksikkerhet i forhold til biltrafikk må vurderes ved regulering.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Høyspent	Ikke aktuelt	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Eksisterende bensinstasjon.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

4.4 Billingstad nærsenter, gbnr. 38/41, 61, 69 m.fl.



Planstatus

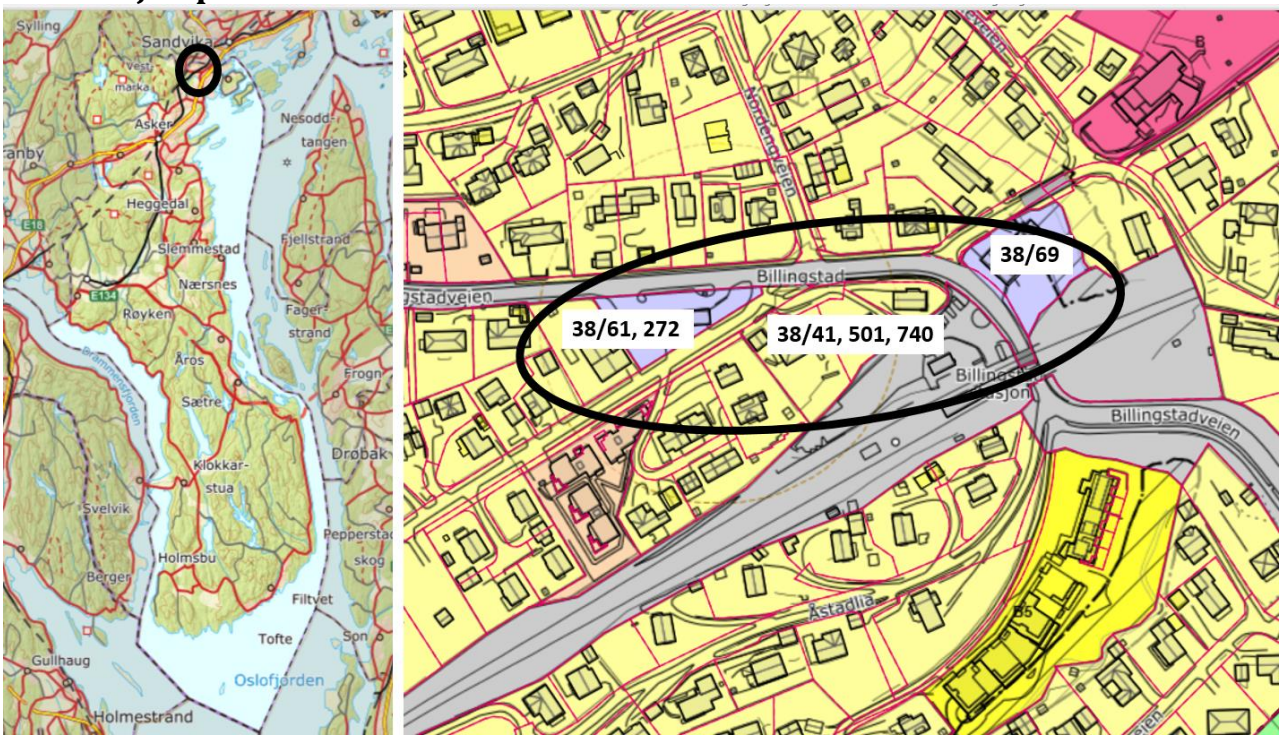
Kommuneplan

Gjeldende kommuneplan har areaformålene forretning, boligbebyggelse og veg. Ved revisjon av kommuneplanen i 2007 ble Billingstad stasjonsområde første gang pekt ut som nærsenter. I samfunnsdelen av ny kommuneplan for Asker 2020-2032 ligger Billingstad inne som et av kommunens 26 definerte nærsentre. Nærsentrene er pekt ut som knutepunkt, handelssted og møteplass for sitt lokalområde.

Reguleringsplaner

Området er regulert i to reguleringsplaner:
Reguleringsplan for Vestre Billingstad, vedtatt 16.3.1922 avgrenset tomteparseller, veier og jernbanestasjon.
Reguleringsplan for Åstadveien 2, vedtatt 16.6.2009 tilrettela for blokkbebyggelse og bevaring av Billingborg, samt oppgradert standard for Åstadveien.

Illustrasjon planforhold



Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.

Forslaget

Forslaget gjelder eiendommene gbnr. 38/41, 61, 69, 272, 501 og 740. Eiendommene er på til sammen 8,2 daa.
Arealformålene foreslås endret slik at forretningsvirksomheten lokaliseres rundt Billingstad stasjon, samtidig som det åpnes for å etablere boliger over forretningslokalene.

- Lokalområde: Holmen
- Dagens arealbruk: To av eiendommene er nåværende forretningsgårder (Joker og Røed-huset), de øvrige er nåværende eneboligeiendommer.
- Eiendoms- og eierforhold: området består av seks private eiendommer; gbnr 38/41, 61, 69, 272, 501 og 740.

Innhold

Billingstad stasjon ble åpnet i 1919. Den opprinnelige stasjonsbygningen ble erstattet med dagens i slutten av 1950-årene. Billingstadområdet er i løpet av 100 år gradvis bygget ut med eneboliger, de senere år også med rekkehus og blokker. Billingstad landhandleri (Røed-butikken) ble etablert i 1921. I 1964 ble ny dagligvarebutikk etablert i Åstadveien 1 (Jokern).

Forslagsstillers begrunnelse

Bakgrunn for forslaget er å tilrettelegge for en videre utvikling av Billingstad stasjonsområde som nærsenter med handel, service, møteplassfunksjoner og leiligheter. Dette i henhold til vedtatt senterstruktur for Asker.

Foreslått av

Asker kommune

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.

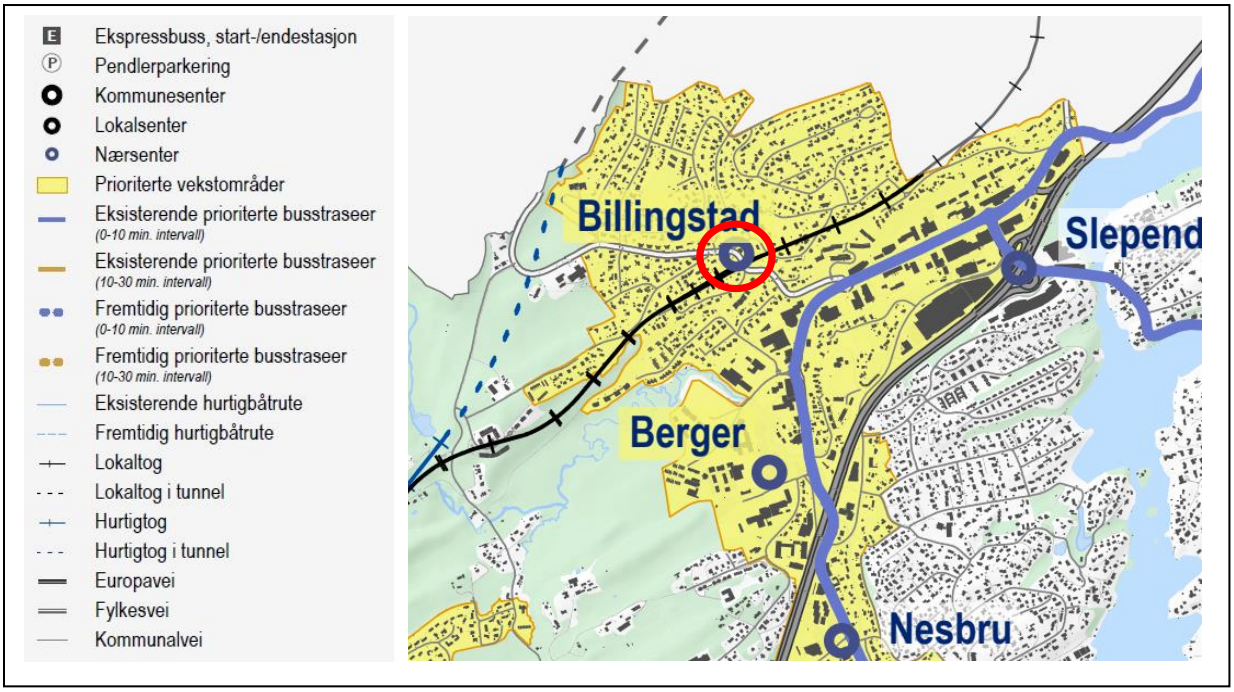
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*

Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

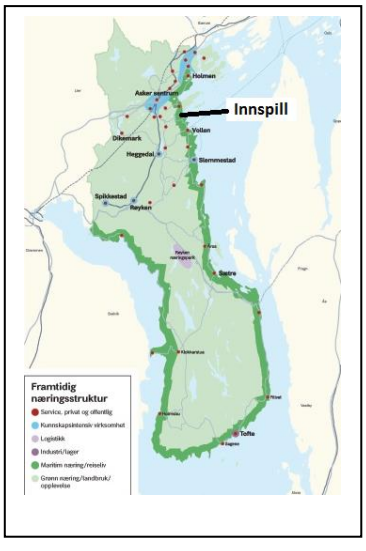
Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Billingstad stasjonsområde er pekt ut som nærsenter for øvre Billingstad i lokalområdet Holmen, Forslaget tilrettelegger for videre utvikling av nærsenteret.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for handel og service i sentrene. Arealformålet sentrumsformål tilrettelegger for dette.
Planforslaget følger opp samfunnsdelens prinsipp om rett virksomhet på rett plass.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

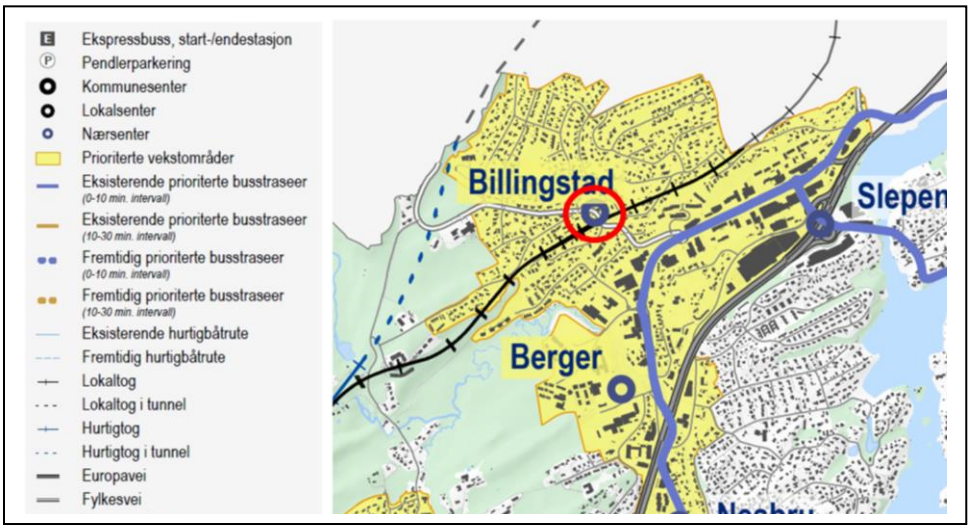
Prinsipper for utvikling: samferdsel

Billingstad nærsenter ligger ved Billingstad stasjon og styrker prinsippet om samordnet areal og transportplanlegging. Billingstad stasjon ligger langs lokalbanen mellom Sandvika og Asker, og har i dag 4 avganger per time i begge retninger. Det planlegges økt frekvens til 6 avganger per time om noen år.

Verdi: **

Omfang: 1

Konsekvens: Grønn



Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder

Billingstad ligger innenfor samfunnsdelens prioriterte vekstområde, og innenfor bybåndet i regional plan for areal og transport.

Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann

Det er ikke registrert naturtyper eller naturområder i området. Området berører Billingstad-bekken og vegetasjonssonen langs bekken. Bekken og vegetasjonssonen forutsettes ivaretatt ved regulering/byggesak.

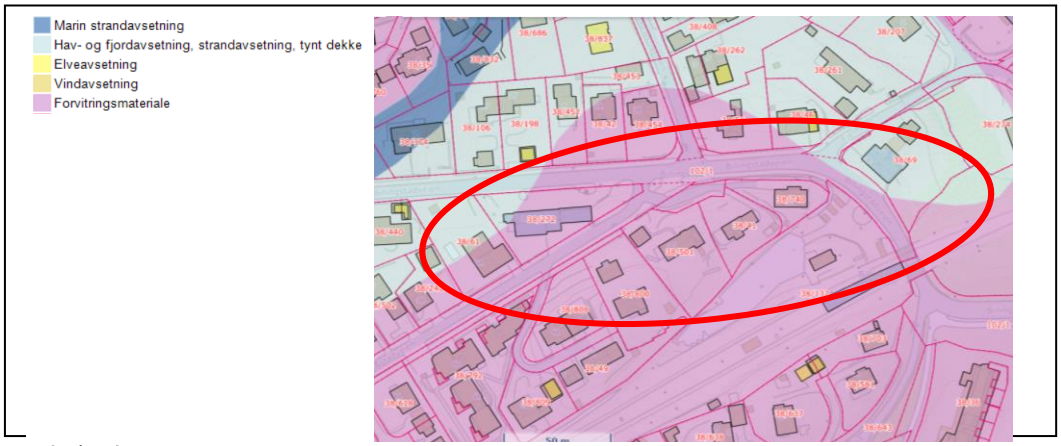
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: matjord

Det er ikke registrert matjord i området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser

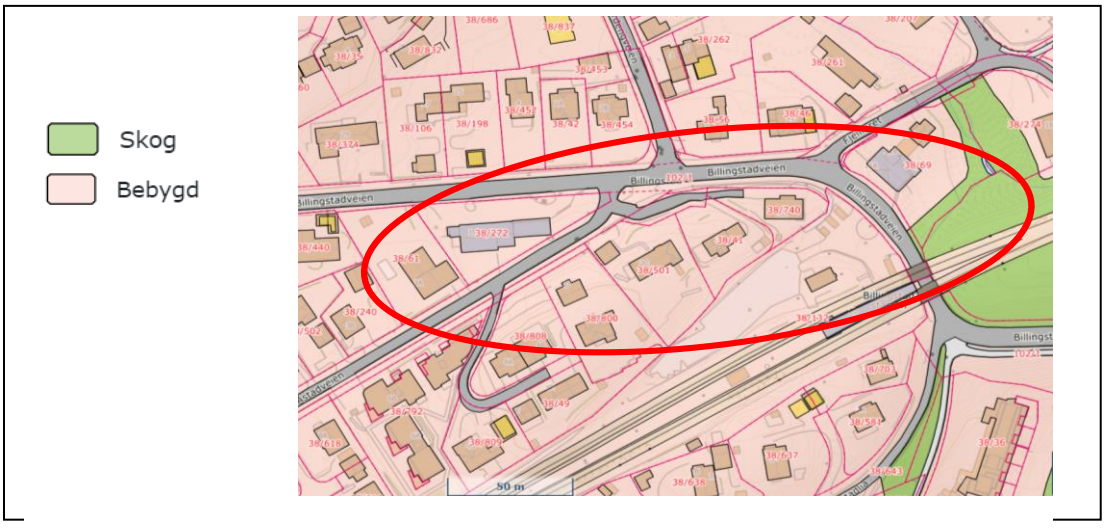


Beskrivelse:.
Grunnforholdene i området består i hovedsak av forvitringsmateriale, men langs Billingstadbekken er det løsmasser.

Event. kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Eiendommen ligger i et etablert bebygd område. Langs Billingstadbekken er det skogbevokst.

Vegetasjonsbeltet langs bekken kan bli påvirket av videre utbygging. Dette forutsettes avklart ved regulering/ byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone
Området ligger ikke i strandsonen.

Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området har ligger i et område av lokal landskapsinteresse, knyttet til villalandskapet, Billingborg og bekkelandskapet langs Billingstadbekken.

Landskapsverdiene forutsettes vurdert ved regulering/ byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

Området består av flere eldre bygninger med kulturminneverdi. Våningshuset på



Billingsborg er allerede regulert for bevaring. Rød-huset og tilliggende villaer fra den opprinnelige utbyggingen rundt Billingstad stasjon preger fortsatt området.
Rød-huset og kulturminnemiljøet forutsettes ivaretatt ved regulering/ byggesak.

Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv

Beskrivelse:
Eiendommene er ikke registrert med verdier knyttet til nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv.

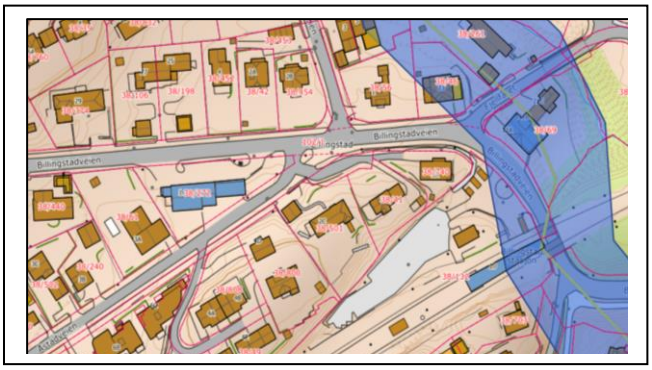
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området ligger utenfor definerte skredområder i kartgrunnlag. Det er registrert moderat til lav fare for radon i grunnen.
Området er utsatt for trafikkstøy, både fra veitrafikk og jernbane, og deler av området ligger i rød og gul støysone.
Trafikksituasjonen, med mange ulike trafikantgrupper, er noe uoversiktlig.

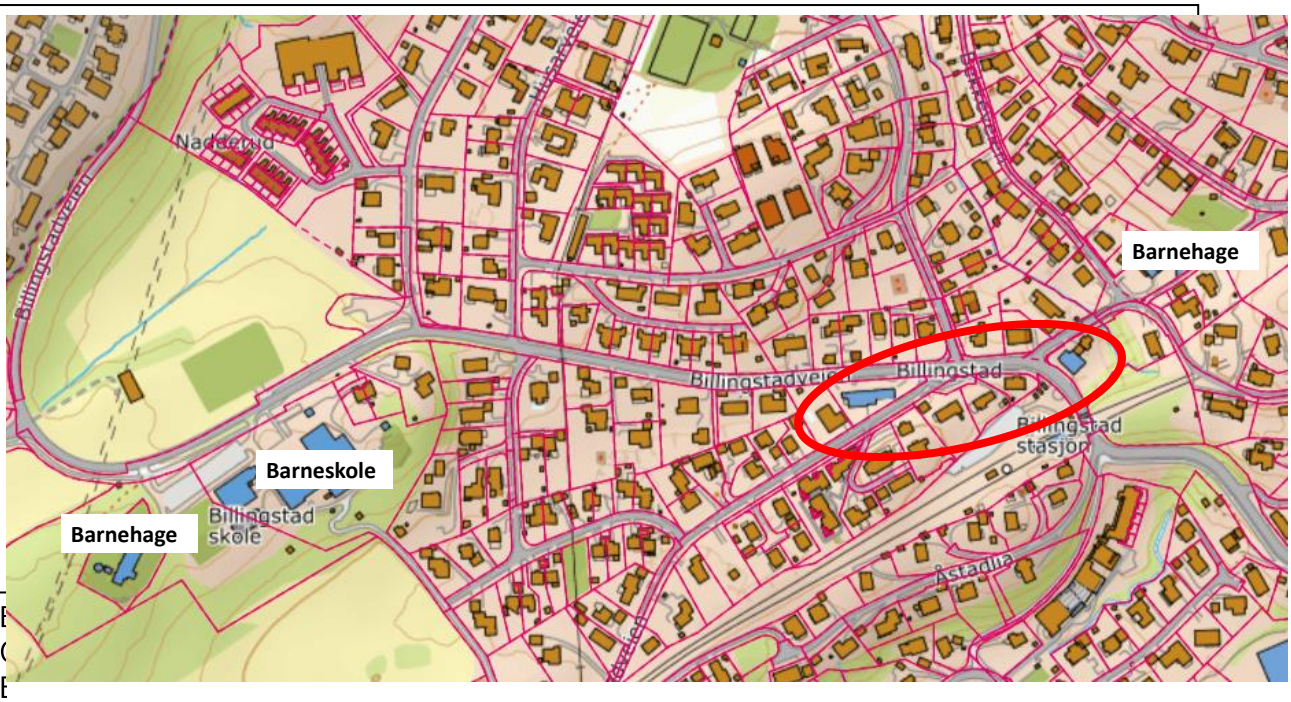
Støyforholdene og trafikksikkerhet forutsettes ivaretatt ved regulering/byggesak.



Området ligger inn mot Billingstadbekken, med fare for flom. Flomfaren forutsettes ivaretatt ved regulering/ byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

Annet: teknisk infrastruktur



Området har god vann- og avløpskapasitet og eiendommen kan betjenes med teknisk infrastruktur fra eksisterende nett.
Energiforsyning via eksisterende nett.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn.

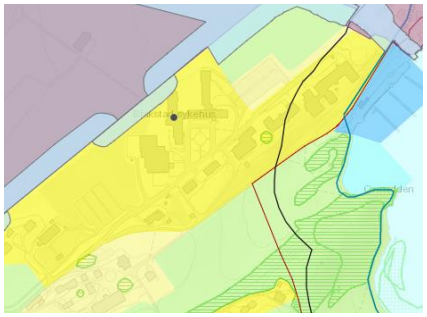
Annet: sosial infrastruktur

Beskrivelse:.
Billingstad barneskole og Torstad ungdomsskole har tilfredsstillende kapasitet, men barneskolen har behov for opprusting. Bekkeveien barnehage med 4 avdelinger ligger under 100 m fra området.
Det er tilstrekkelig skolekapasitet for utbygging av området.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grøn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Næringsformål og boligformål
Foreslått formål: Sentrumsformål og boligformål
Arealstørrelse: 8,2 daa
Forslagsstiller: Asker kommune

Beskrivelse:
Hensikten er å tilrettelegge for nærsenterutvikling.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Forslaget følger opp vedtatt senterstruktur
Næringsutvikling		Forslaget følger opp vedtatt næringsstruktur
Samferdsel		Forslaget følger opp vedtatt samferdselsstruktur
Prioriterte vekstområder		Ligger innenfor prioritert vekstområde
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Hensynet til Billingstadbekken med vegetasjonssone forutsettes ivaretatt ved regulering
Matjord		Ikke i konflikt
Geologi og ressurser		Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Vegetasjonssonen langs Billingstadbekken forutsettes ivaretatt ved regulering
Strandsone		Ikke relevant
Landskap		Lokale landskapsverdier forutsettes ivaretatt ved regulering
Kulturminner og kulturmiljø		Kulturminner og kulturminnemiljø forutsettes ivaretatt ved regulering.
Nærmiljø, grønt-struktur og friluftsliv		Ikke i konflikt
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området er støyutsatt, og delvis flomutsatt. Dette forutsettes ivaretatt ved regulering
Teknisk infrastruktur		God VA kapasitet.
Sosial infrastruktur		Det er tilstrekkelig skolekapasitet.

Konklusjon:
Området er ikke i konflikt med senterstruktur eller prinsippene om samordnet areal og transportplanlegging og prinsippene om rett næringsvirksomhet på rett sted. Hensynet til Billingstadbekken med vegetasjonssone, tilliggende kulturmiljøer samt støy, trafikksikkerhet og flom forutsettes avklart i videre planprosess.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Flom i Billingstadbekken	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Radon	Det er registrert moderat til lav fare for radon i grunnen	Liv/helse	M	M			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
Skred og områdestabilitet	Området ligger løsmasser.	Liv/helse	L	L			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Konflikt mellom ulike trafikantgrupper	Liv/helse	L	L			Trafikksikkerhet i forhold til biltrafikk må vurderes ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke aktuelt	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ingen registrering.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

5.Lokalområde Nesøya

5.1 Bærum roklubb – justering til dagens bruk

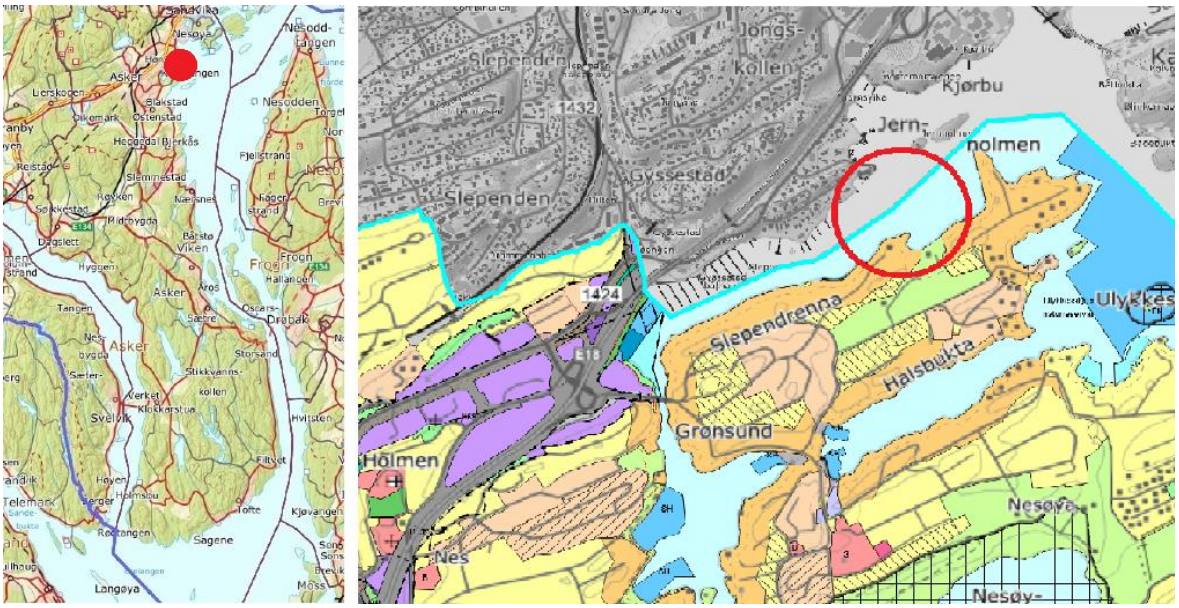


Planstatus

Kommuneplan
Gjeldende kommuneplan har areaformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001).

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder området.

Illustrasjon planforhold



Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.

Forslaget

Forslaget er fremmet av Bærum Roklubb som ber Asker kommune sikre klubbens regattabane som krysser kommunegrensen mellom Asker og Bærum.
Det opplyses at banen ble regulert 1989 og at denne har vært i bruk i lang tid. En mindre del av banen krysser kommunegrensen. Banen er merket i sjøen i begge kommuner.

Dagens forhold

- Lokalområde: Nesøya
- Dagens arealbruk: bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr, eier.

Innhold

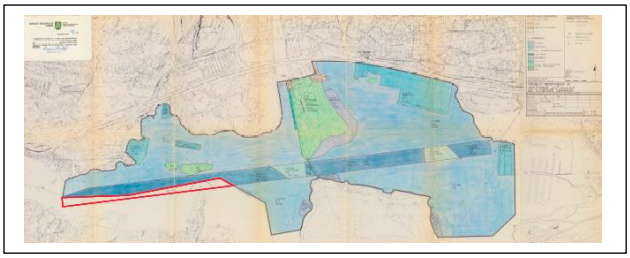
Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse:
- Hovedatkomst:
- Hovedformål: idrettsanlegg, regattabane.
- Type bebyggelse: …….
- Utnyttelse (BYA %), byggehøyde: ……
- Annet: etablert idrettsanlegg, regattabane.

Forslagsstillers begrunnelse

Området har vært i bruk som regattabane i lang tid. Banen ble regulert 1989 og det bes om at del av banen som ligger i Asker kommune sikres.

Illustrasjon av forslaget



Del av regattabanen som ligger i Asker kommune er merket med rødt på illustrasjonen (reguleringsplan).

Foreslått av

Grunneier: Asker kommune.

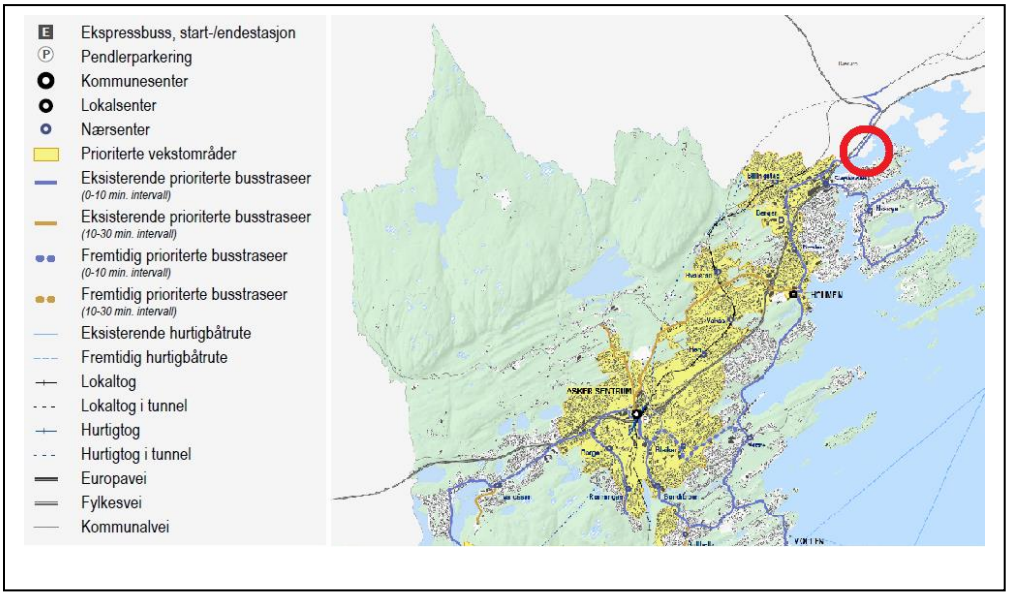
Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur

Beskrivelse:

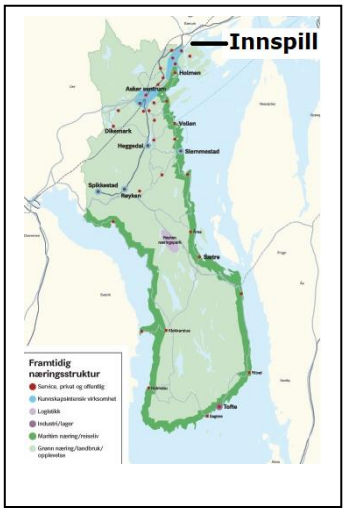


Området er del av lokalområdet Nesøya. Forslaget gjelder del av Bærum Roklubbs etablerte regattabane som ligger i Asker. Banedelen er i gjeldende arealdel avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone men arealbruken foreslås endret til idrettsanlegg, regattabane. Hensikten med forslått arealbruksendring er å sikre bruk av idrettsanlegget.

Det framgår av samfunnsdelen at kommunen skal tilrettelegge for samfunnsutvikling som styrker ønsket senterutvikling. Sandvika er kommunesenter i Bærum kommune og baneanlegget ligger sentralt i et sjøområde som hører til sentret.
Roklubbens baneanlegg er i Bærums arealdel (vedtatt 2018) avsatt som nåværende friluftsområde. Det framgår at anlegget er omfattet av et igangsatt arbeid med regulering – felles planarbeid for E18 og Sandvika sjøfront. Det legges til grunn at baneanlegget videreføres i reguleringen. Arealbruken tilpasses forslag til ny arealdel for Bærum.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

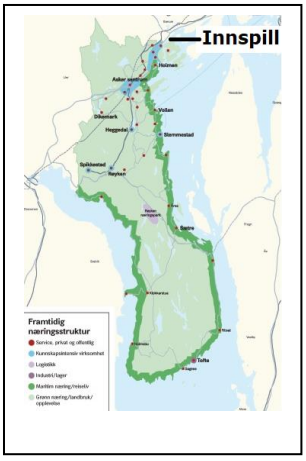
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Nesøya.
Det framgår av samfunnsdelen at kommunen skal legge til rette for et attraktivt og innovativt næringsliv som både vil bidra til en økning i arbeidsplasser og verdiskapning. Nærhet til gode møteplasser, idrettsanlegg, mv vil være et av flere kriterier ved lokalisering av næringsbedrifter.
Arealbruken tilpasses forslag til ny arealdel for Bærum.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

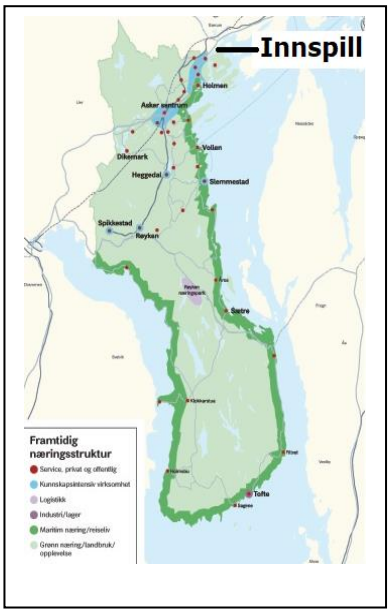
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Nesøya. Roklubbens regattabane ligger sentralt i sjøområdet som hører til kommunesentret Sandvika, men arealbruksforslaget gjelder en del av banen som ligger i Asker.
Roklubbens anlegg ligger i et område hvor det er etablert gang- og sykkelveier som knytter området til et godt kollektivtrafikktilbud (bane og buss) i Sandvika. Videre er det etablert parkeringsarealer på Kadettangen som betjener området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Nesøya. Området ligger utenfor Askers prioriterte vekstområder, men roklubbens regattabane ligger sentralt i sjøområdet som hører til kommunesentret Sandvika.
Arealbruksforslaget gjelder en del av banen som ligger i Asker.
Området er betjent med kollektivtrafikk.
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for gode møteplasser, mv som styrker fellesskap og tilhørighet i lokalsamfunnet.
Foreslått arealbruksendring samsvarer med Bærums arealdel (vedtatt 2018) hvor området er avsatt som nåværende friluftsområde. Det framgår at anlegget er omfattet av et igangsatt arbeid med regulering – felles planarbeid for E18 og Sandvika sjøfront. Det legges til grunn at baneanlegget videreføres i reguleringen.
Arealbruken tilpasses forslag til ny arealdel for Bærum.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området er del av et større område hvor det er registrert flere arter med stor forvaltningsinteresse. Området inngår i kommunens kartlagte og verdsatte friluftsområder hvor en finner bl a båtliv, øyer, holmer, bading, mv. Området er karakterisert som å være svært viktig.
Temaet forutsettes nærmere utredet. Hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i reguleringen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

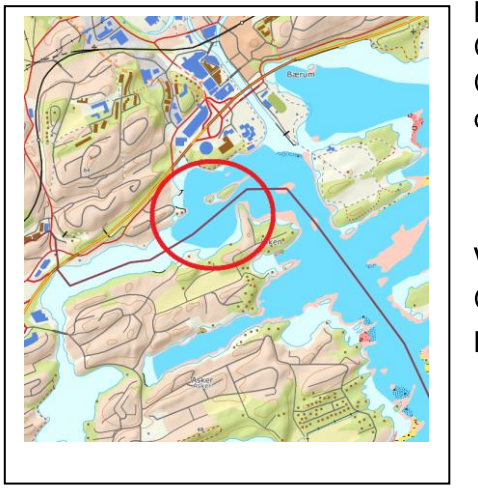
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Ikke relevant, området ligger i sjø.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området ligger i sjø.
Grunnforholdene i området består av løsmasser (leire og slam).

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

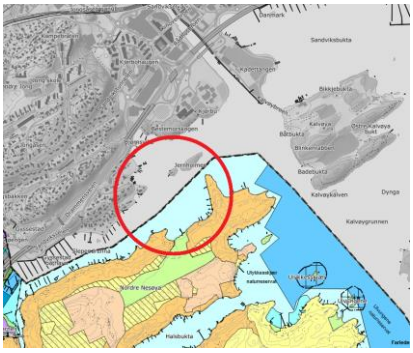
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Ikke relevant, området ligger i sjø.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

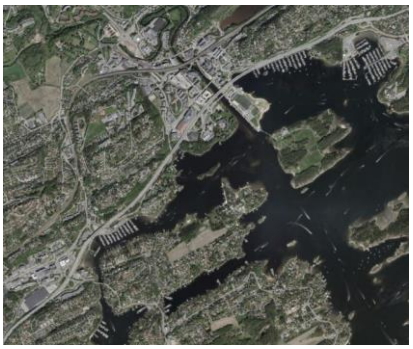
Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er i arealdelen avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001) og berøres av strandsonereglene.
Sjøområdene i Oslofjorden er generelt registrert med moderat kjemisk og økologisk tilstand.
Arealbruk i samsvar med regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

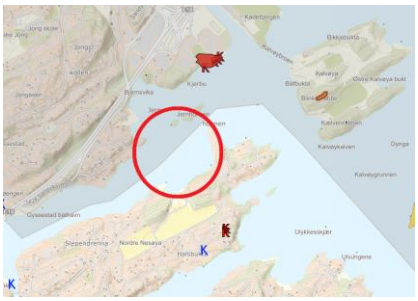
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området er et sjøområde. Området er del av fjordbassenget, med bebygde øyer, holmer og skjær. Arealbruken vurderes som å ha liten innvirkning.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

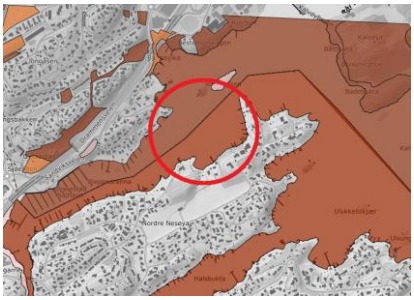
Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
Området berører ikke kjente kulturminner.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området inngår i kommunens kartlagte og verdsatte friluftsområder hvor en finner bl a båtliv, øyer, holmer, bading, mv. Området er karakterisert som å være svært viktig. Temaet forutsettes nærmere utredet. Hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i reguleringen.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området ligger i sjø.
Grunnforholdene i området består av løsmasser (leire og slam).

Roklubbens lokaler har tilgang til etablert kollektivtrafikktilbud og parkering som betjener området. Fra roklubbens lokaler er det gang- og sykkelveiforbindelse til sentrumsområdet med kollektivtrafikktilbud i Sandvika.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: teknisk infrastruktur

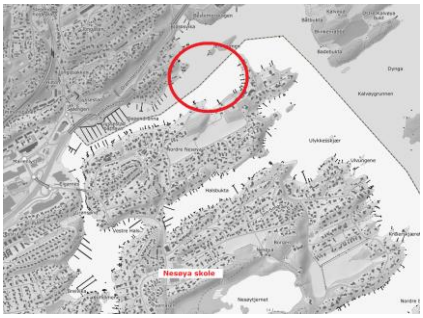


Beskrivelse:.
Ikke relevant, området ligger i sjø.

Lokalene til roklubben på Kalvøya er det etablert el, vann- og avløpsløsning.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Ikke relevant, området ligger i sjø.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering



Dagens formål: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Foreslått formål: Idrett i sjø
Arealstørrelse:
Forslagsstiller: Bærum roklubb

Beskrivelse:
Innspillet gjelder Bærum roklubbs regattabane. Ønsker at klubbens regattabane som krysser mellom Asker og Bærum sikres i ny kommuneplan.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Anlegget ligger sentralt i Sandvika som er kommunesenter i Bærum. Foreslått arealbruksendring kan være konfliktfylt i forhold til planarbeidet som er igangsatt av Bærum kommune. Arealbruken endres tilsvarende som i Bærums arealdel.
Næringsutvikling		Tilgjengelige møteplasser, idrettsanlegg, mv er et av flere lokaliseringskriterier ved etablering av næring.
Samferdsel		Område med etablert gang- og sykkelvei, kollektivtrafikk.
Prioriterte vekstområder		Anlegget ligger sentralt i Sandvika som er kommunesenter i Bærum.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Det er registrert flere arter med stor forvaltningsinteresse.
Matjord		Ikke relevant

Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Ikke relevant
Skog		Ikke relevant
Strandsone		Området ligger i sjø og berøres av strandsonereglene. Arealbruk i samsvar med regulering.
Landskap		Del av fjordbassenget, arealbruken vurderes som å ha liten innvirkning.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Karakterisert som viktig friluftsområde på sjø.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området ligger i sjø. Roklubbens anlegg er betjent med kollektivtrafikk, parkering og gang- og sykkelvei.
Teknisk infrastruktur		Roklubbens anlegg har etablert el, VA-løsning.
Sosial infrastruktur		Områdebruken har betydning som møteplass i lokalsamfunnet.

Konklusjon

Arealbruken endres tilsvarende som i Bærums arealdel.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Har ingen betydning for regattabanen.	Liv/helse	L	L			Ingen
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Ikke relevant. Aktiviteten foregår på vann	Liv/helse	L	L			Ikke relevant. Aktiviteten foregår på vann
Skred og områdestabilitet	Har ingen betydning for regattabanen.	Liv/helse	L	L			Ingen
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Konflikt mellom ulik bruk; som roere og motorisert ferdsel.	Liv/helse	M	M			Markering av regattabanen. Informasjon om bruk av baneanlegget.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ingen registrering.	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	Ikke relevant
Forurenset grunn	Ingen registrering.	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	Ikke relevant

5.2 Søndre brygge – justering til dagens bruk



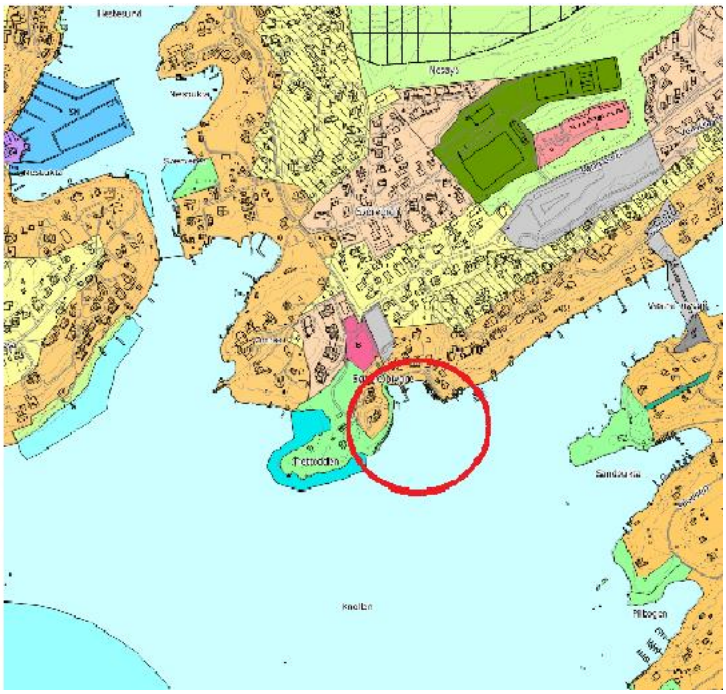
Planstatus

Kommuneplan
Gjeldende kommuneplan er arealene på land avsatt til byggeområde, kategori C. Landarealet er berørt av byggelinje mot sjø (1112). For sjøarealet gjelder bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001).

Reguleringsplaner
Det er vedtatt reguleringsplan – Søndre kolle, Nesøya. I reguleringen er byggeområdene på land er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse (111) mens sjøarealene ikke inngår i reguleringen.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.





Forslaget

Forslaget er fremmet av Boxs arkitektstudio as p v a Brønnøya vel.

Hensikten med forslaget er å sikre et felles bryggeanlegg på søndre brygge på Nesøya. Anlegget er tilknyttet grunneiendommen 40/119 og er åpen for allmenn ferdsel. Gjeldende reguleringsplan er fra 1938. Reguleringen ivaretar ikke bryggeanlegget og tar ikke nærmere stilling til bruk av strandsonen. Dagens strandsoneregler anses å ramme vellets forvaltning av bryggeanlegget.

Hensikten med forslaget å tilrettelegge kommuneplanens arealdel slik at arealbruken samsvarer med dagens virkelighet. Det er ønskelig at det kan ryddes opp i bukten, slik at sjøarealet nær stranden mot øst kan åpnes opp og være fri for brygge og bøyer til beste for allmennheten. Tilretteleggingen forventes samtidig å sikre at anlegget kan oppgraderes.

Dagens forhold

- Lokalområde: Nesøya
- Dagens arealbruk: arealene på land er avsatt til byggeområde, kategori C mens sjøarealet er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 40/119, privat eier.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse:
- Hovedatkomst: som før
- Hovedformål: småbåthavn (felles bryggeanlegg).
- Type bebyggelse: …….
- Utnyttelse (BYA %), byggehøyde: ……

- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: etablert småbåthavn (felles bryggeanlegg).

Forslagsstillers begrunnelse

Hensikten med forslaget å tilrettelegge kommuneplanens arealdel slik at arealbruken samsvarer med dagens virkelighet. Det er ønskelig at det kan ryddes opp i bukten, slik at sjøarealet nær stranden mot øst kan åpnes opp og være fri for brygge og bøyer til beste for allmennheten. Tilretteleggingen forventes samtidig å sikre at anlegget kan oppgraderes.

Illustrasjon av forslaget



Foreslått av

Boxs arkitektstudio as p v a Brønnøya vel.

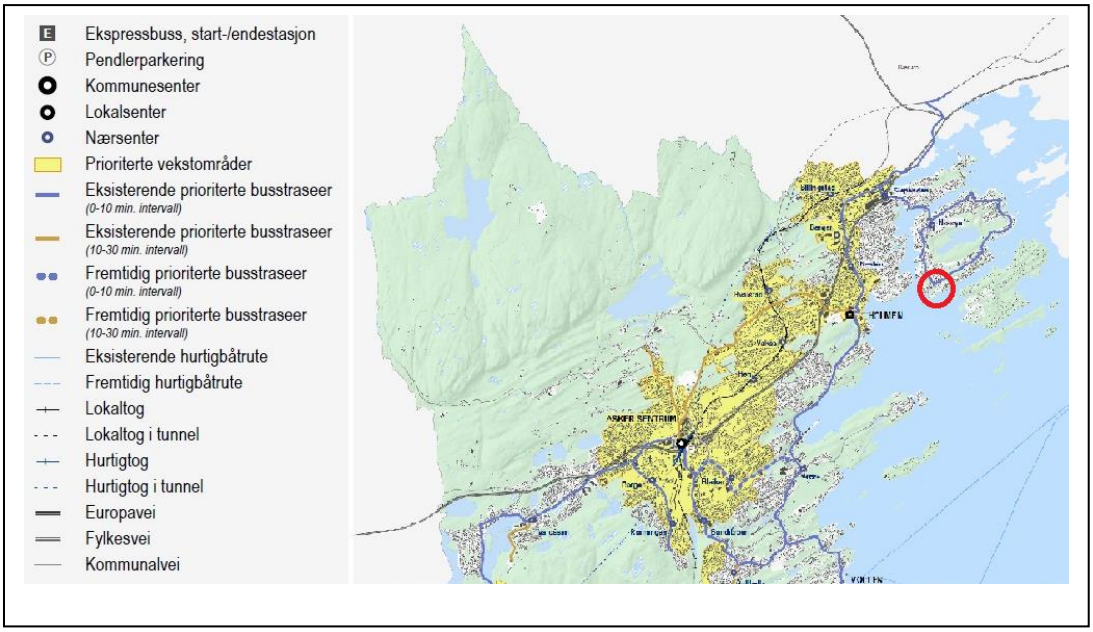
Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur

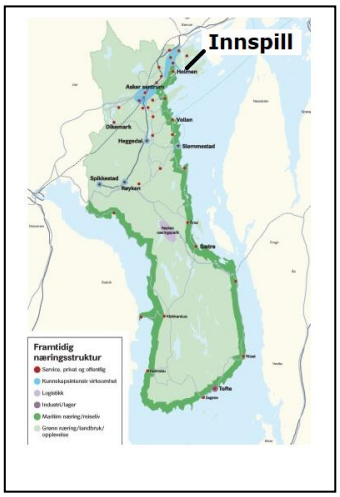
Beskrivelse:



Området er del av lokalområdet Nesøya.
Det framgår av samfunnsdelen at kommunen skal tilrettelegge for samfunnsutvikling som styrker ønsket senterutvikling.
Forslaget gjelder en etablert småbåthavn i et ikke sentrumsnært område. Hensikten med forslått arealbruksendring er å sikre framtidig bruk av småbåtanlegget.
Tilretteleggingen er i samsvar med samfunnsdelens mål om å samle anlegg for småbåter i fellesanlegg slik at presset på strandsonen for øvrig dempes.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



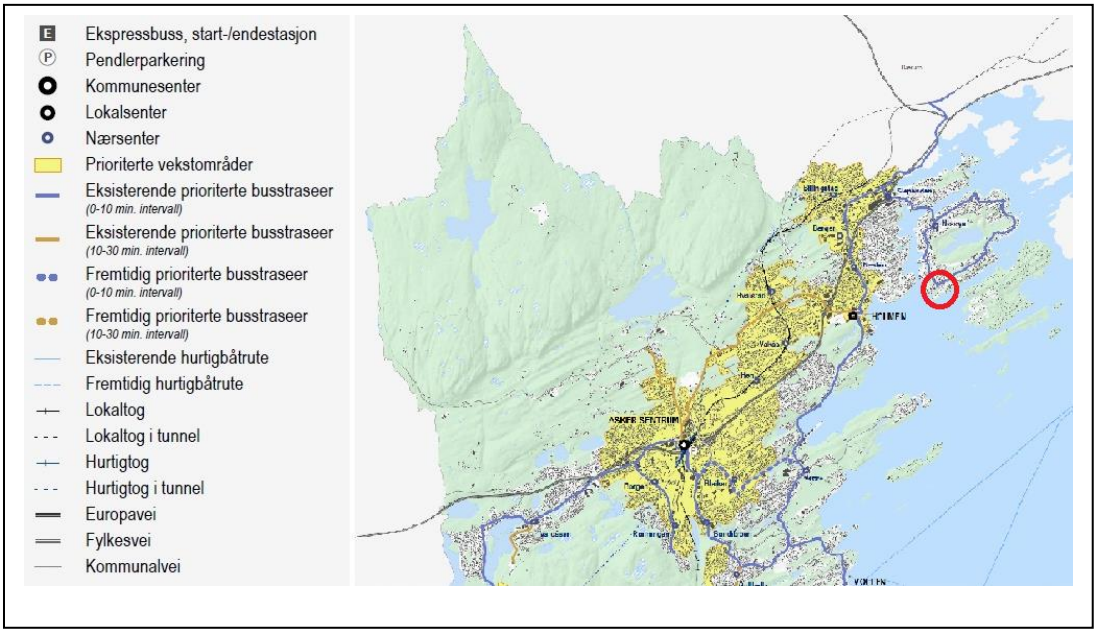
Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Nesøya.
Det framgår av samfunnsdelen at kommunen skal legge til rette for et attraktivt og innovativt næringsliv som både vil bidra til en økning i arbeidsplasser og verdiskapning.

Foreslått arealbruksendring er ikke direkte relevant for ønsket næringsutvikling. Småbåthavner, mv vil være en felles arena og møteplass for ansatte og dermed et av flere kriterier ved lokalisering av næringsbedrifter.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

Beskrivelse:

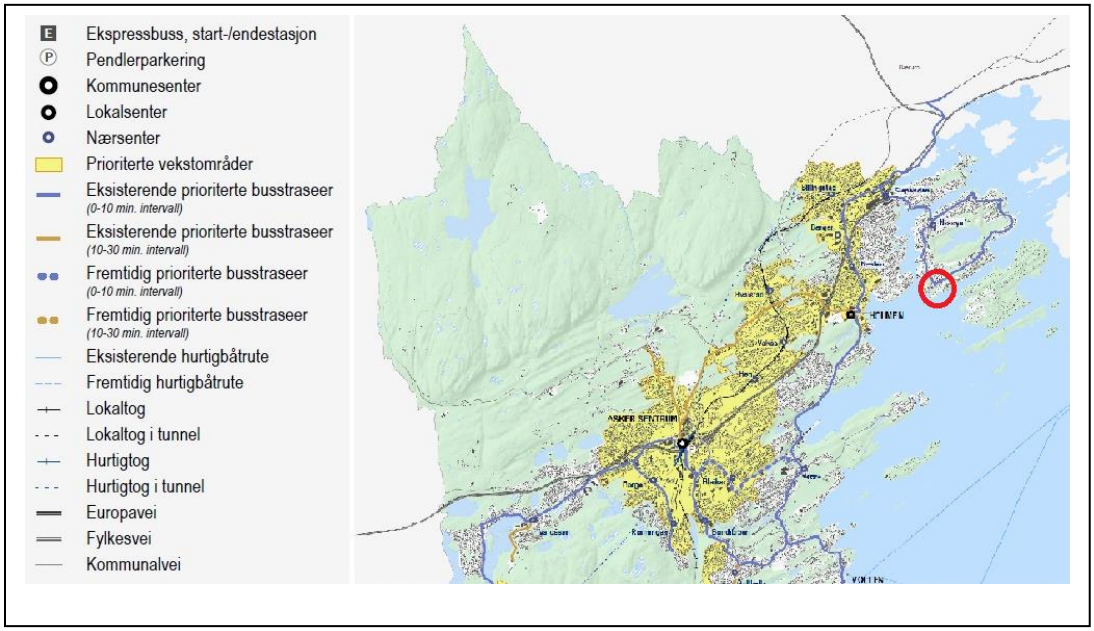


Området er del av lokalområdet Nesøya. Lokalområdet er betjent med kollektivtrafikk, prioritert busslinje (0-10 min intervall)

Bryggeanlegg ligger i et område etablert boligfelt hvor det er blandet trafikk på kjøreveien fram til anlegget. Bryggeanlegget er felles for beboere i nærområdet hvor parkering skjer på eiendommene.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder

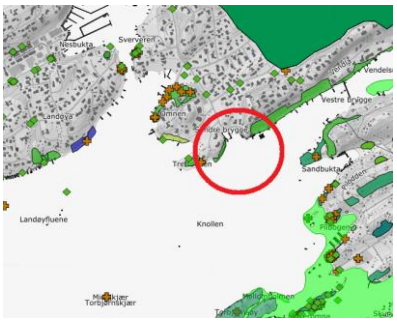


Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Nesøya. Området ligger utenfor Askers prioriterte vekstområder.

Forslaget gjelder en etablert småbåthavn i et ikke sentrumsnært område. Hensikten med forslått arealbruksendring er å sikre framtidig bruk av småbåtanlegget.
Foreslått arealbruksendring styrker ikke ønsket sentrumsutvikling. Småbåthavner, mv vil kunne ha en funksjon som felles arena og møteplass, noe som styrker eksisterende lokalsamfunn/ nærmiljø.
Tilretteleggingen er i samsvar med samfunnsdelens mål om å samle anlegg for småbåter i fellesanlegg slik at presset på strandsonen for øvrig dempes.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
I området hvor småbåtanlegget ligger er det ikke registrert spesielle naturinteresser. I tilstøtende områder, langs strandlinjen er det registrert viktige naturtyper.
Tilretteleggingen er i samsvar med samfunnsdelens mål om å samle anlegg for småbåter i fellesanlegg slik at presset på natur i strandsonen dempes.
Temaet forutsettes nærmere utredet. Hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Ikke relevant, området ligger i sjø.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

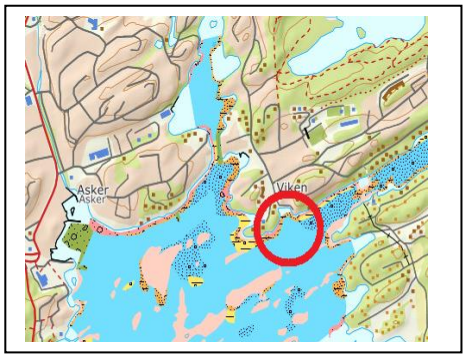
Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området ligger i sjø.
Grunnforholdene i området består av løsmasser (slam, leirholdig grus).

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

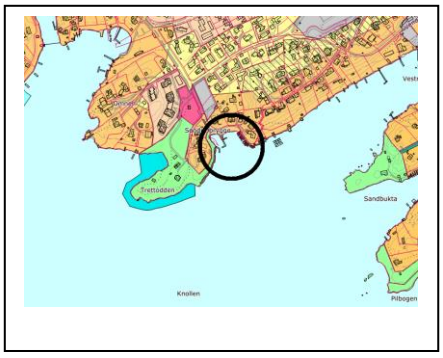
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Ikke relevant, området ligger i sjø.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

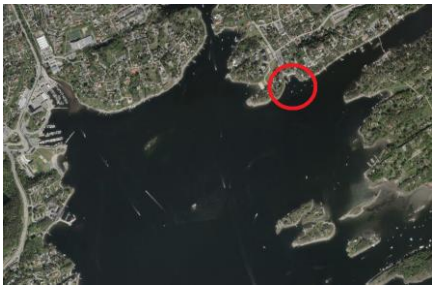
Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er i arealdelen avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001) og berøres av strandsonereglene.
Sjøområdene i Oslofjorden er generelt registrert med moderat kjemisk og økologisk tilstand.
Tilretteleggingen er i samsvar med samfunnsdelens mål om å samle anlegg for småbåter i fellesanlegg slik at presset på strandsonen for øvrig dempes.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

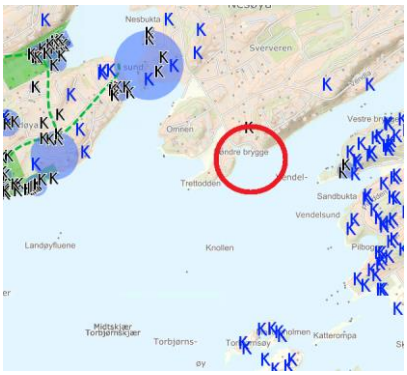
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området er del av fjordbassenget, med bebygde øyer, holmer og skjær.
Vurderes som å ha liten innvirkning.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
Anlegget berører ikke kjente kulturminner.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv

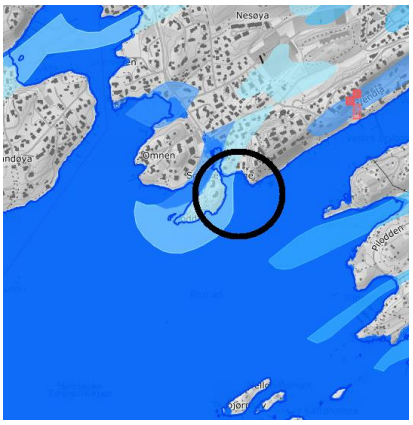


Beskrivelse:.
I vestre del av bryggeanlegget er det adkomst til Trettodden. Odden er i registreringen karakterisert som et svært viktig friluftsområde.
Sjøområdet inngår i kommunens kartlagte og verdsatte friluftsområder hvor en finner bl a båtliv, øyer, holmer, bading, mv. Området er karakterisert som å være svært viktig.
Tilretteleggingen er i samsvar med samfunnsdelens mål om å samle anlegg for småbåter i fellesanlegg slik at presset på strandsonen for øvrig dempes.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i reguleringen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området ligger i sjø.
Anlegget vil være utsatt for havnivåstigning og flo.
Grunnforholdene i området består av løsmasser.
Anlegget har tilgang til kollektivtrafikk via boligvei med blandet trafikk. Parkering er på tilliggende eiendommer.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur

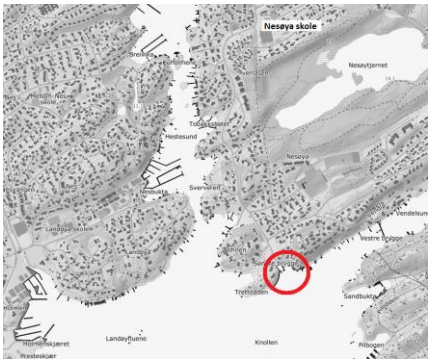


Beskrivelse:.
Ikke relevant, området ligger i sjø.

Anlegget ligger i et område med etablert el, vann- og avløpsløsning.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Ikke relevant, området ligger i sjø.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Bolig/ bruk pg vern av sjø og vassdrag
Foreslått formål: Småbåthavn
Arealstørrelse:
Forslagsstiller: Boxs arkitektstudio AS

Beskrivelse:
Det er ønskelig å sikre felles bryggeanlegg på søndre brygge på Nesøya



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Anlegget er etablert, men ligger ikke i prioritert område. Tiltak skal sikre videre bruk av anlegget.
Næringsutvikling		Ikke relevant
Samferdsel		Ligger til betjent kollektivtrafikktilbud. Parkering ved bruk på egne (private) eiendommer.
Prioriterte vekstområder		Anlegget har funksjon som felles arena og møteplass, noe som styrker eksisterende lokalsamfunn/ nærmiljø. Kfr samfunnsdelens mål om å samle anlegg for småbåter i fellesanlegg slik at presset på strandsonen for øvrig dempes.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Det ikke registrert spesielle naturinteresser i området.
Matjord		Ikke relevant, ligger i sjø.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Ikke relevant
Skog		Ikke relevant, ligger i sjø.
Strandsone		Berøres av strandsonereglene. Etablert havn, tilrettelegging for bruk av fellesanlegg reduserer presset for øvrig.
Landskap		Området er del av fjordbassenget, vurderes som å ha liten innvirkning.
Kulturminner og kulturmiljø		Berører ikke kjente minner.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Adkomst til friluftsområdet på Trettodden fra vestre del av området. Sjøområdet er del av kartlagte/verdsatte friluftsområder.
Annet		

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Anlegget vil være utsatt for havnnivåstigning og flo.
Teknisk infrastruktur		El, vann og avløp er tilrettelagt i området.
Sosial infrastruktur		Ikke relevant

Konklusjon

Det er positivt å samle anlegg for småbåter i fellesanlegg. Ingen kjente konflikter med verneinteresser. Adkomst til friluftsområdet på Trettodden fra vestre del av området. Sjøområdet er del av kartlagte/verdsatte friluftsområder. Anlegget vil være utsatt for havnnivåstigning og flo.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

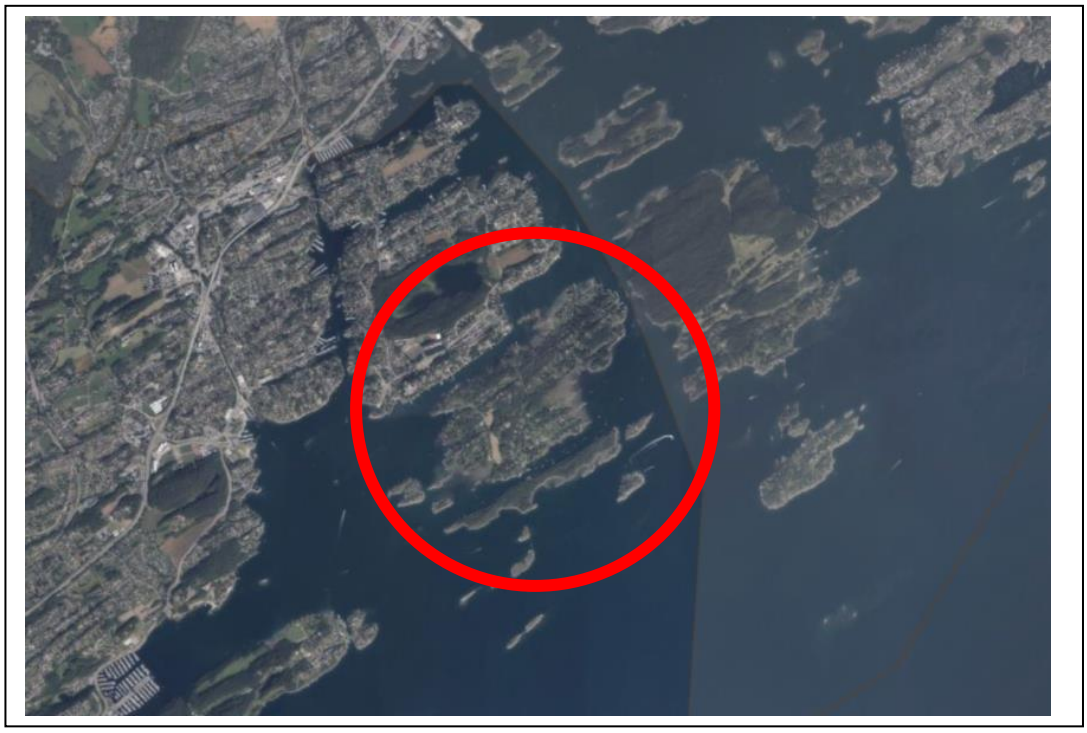
I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Anlegget vil kunne påvirkes av stormflo.	Liv/helse	M	L			Tilstrekkelig konstruksjon og forankring av anlegg.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Radon	Ikke relevant. Aktiviteten foregår på vann	Liv/helse	L	L			Ikke relevant. Aktiviteten foregår på vann
Skred og områdestabilitet	Har ingen betydning.	Liv/helse	L	L			Ingen
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Den største faren vil være fall fra bryggen.	Liv/helse	M	M			Informasjon og montering av badebøye og båtshake.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ingen registrering.	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	Ikke relevant
Forurenset grunn	Ingen registrering.	Liv/helse	L	L		Må avklares	Forurensning som følge av tiltaket må avklares i regulering/byggesak.

5.3 Brønnøya



Utarbeidet av
Asker kommune

Planstatus

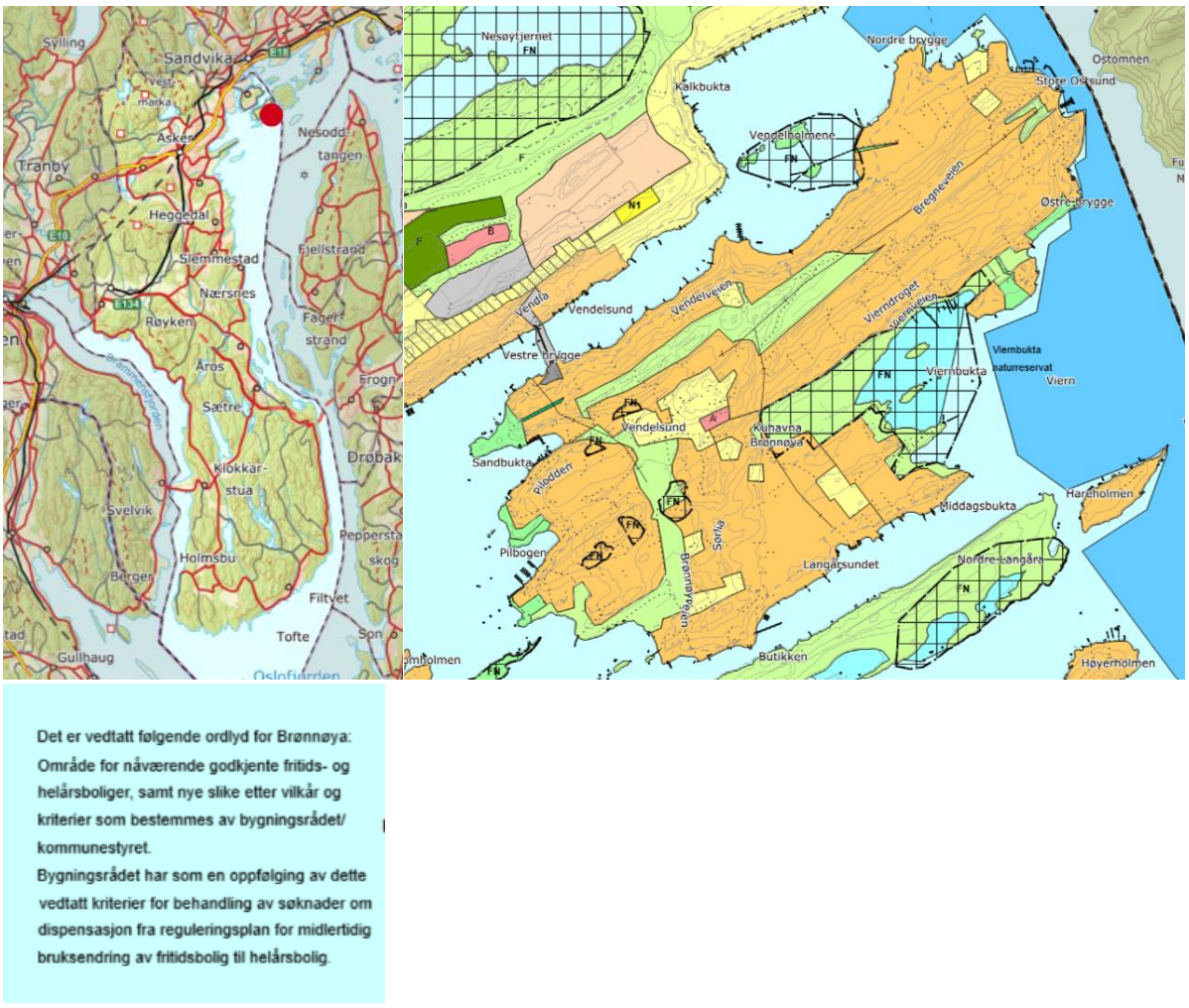
Kommuneplan

Gjeldende kommuneplan er arealene avsatt til fritidsbebyggelse, boligbebyggelse og LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde). Landarealet er berørt av byggelinje mot sjø (1112). For sjøarealet gjelder bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001).

Reguleringsplaner

Det er vedtatt reguleringsplan for Brønnøya, datert 1995. i reguleringsplanen er byggeområdene på land er avsatt til fritidsbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, annet landbruksareal og felles grøntområde. Sjøarealene er avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag.

Illustrasjon planforhold



Det er vedtatt følgende ordlyd for Brønnøya:
Område for nåværende godkjente fritids- og helårsboliger, samt nye slike etter vilkår og kriterier som bestemmes av bygningsrådet/ kommunestyret.
Bygningsrådet har som en oppfølging av dette vedtatt kriterier for behandling av søknader om dispensasjon fra reguleringsplan for midlertidig bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig.

Gjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser trykket på plankartet.

Forslaget

I dag er Brønnøya vist med separate formål for fritidsbebyggelse og boliger, samt en egen bestemmelse trykket på plankartet der det heter: Det er vedtatt følgende ordlyd for Bønnøya:
Område for nåværende godkjente fritids- og helårsboliger, samt nye slike etter vilkår og kriterier som bestemmes av bygningsrådet/kommunestyret.
Bygningsrådet har som oppfølging av dette vedtatt kriterier for behandling av søknader om dispensasjon fra reguleringsplan for midlertidig bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig.

Dette betyr at kommunestyret har vedtatt en kommuneplan der man åpner for bruksendringer fra fritidsbolig til bolig (og vice versa). Inntil ny reguleringsplan er vedtatt har man bestemt at det kan godkjennes midlertidige bruksendringer, basert på kriterier fastsatt av bygningsrådet.

I forslag til ny plan er Brønnøya vist med arealformålet kombinert bebyggelse og anlegg. Det vil si at ny plan får det samme politiske innhold som gammel plan. Uansett er man avhengig av ny reguleringsplan.

Dagens forhold

- Lokalområde: Nesøya
- Dagens arealbruk: Fritidsbebyggelse, boligbebyggelse og LNF-område
- Eiendoms- og eierforhold: private.

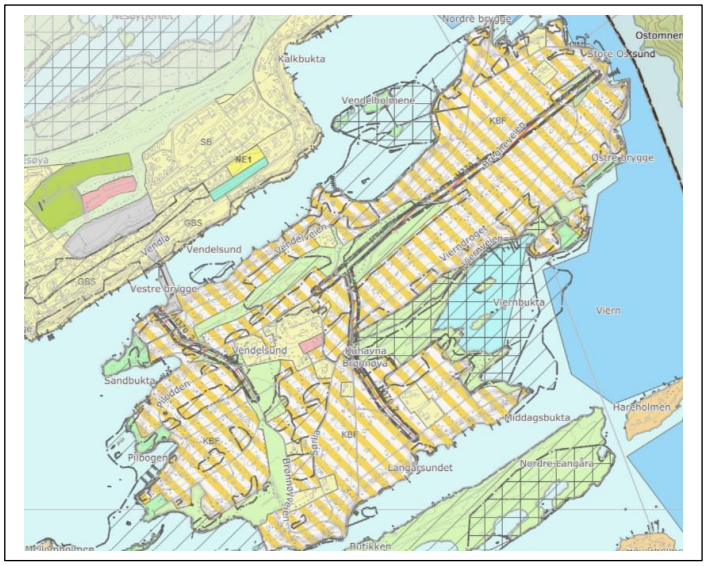
Innhold

Forslaget innebærer bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig ved regulering:

Forslagsstillers begrunnelse

Hensikten med forslaget å videreføre innholdet i gjeldende kommuneplanen med tilhørende bestemmelser for Brønnøya i ny arealdel.
Brønnøya er regulert. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig kan ikke skje i strid med gjeldende regulering. Bruksendring i slike tilfeller krever ny regulering. For Brønnøya åpner gjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser for at fritidsbolig kan omdisponeres til bolig. Dette er videreført i ny arealdel ved å endre formålet til kombinert bolig/fritid og overføre muligheten for bruksendring til bestemmelse, 16.2 for kombinert bebyggelse og anlegg (KBF).

Illustrasjon av forslaget



Foreslått av

Asker kommune

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*

Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

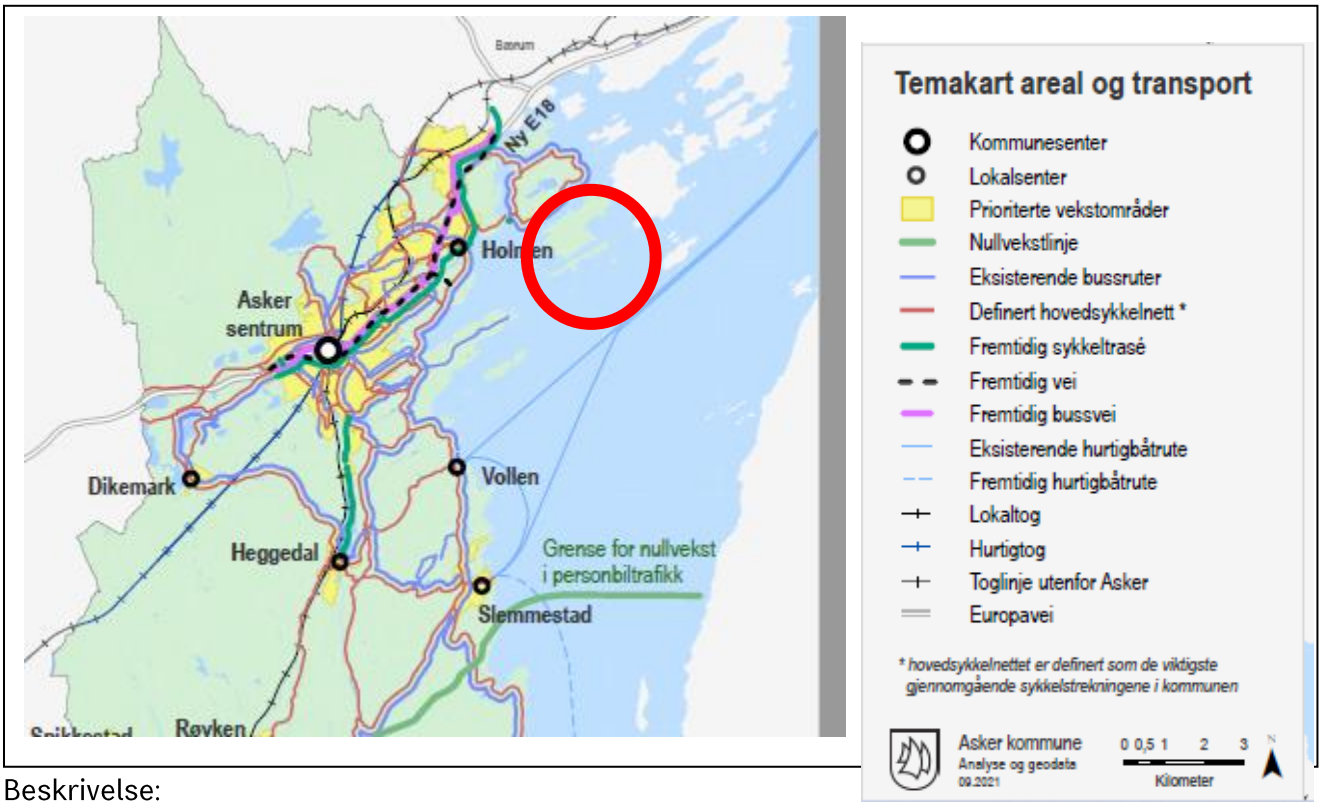
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser

Gul Mindre negative konsekvenser

Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Nesøya.

Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterutvikling/-struktur.

Forslaget gjelder tilrettelegging for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig ved regulering. Området ligger noe perifert i forhold til sentrum.

Tilretteleggingen er ikke i samsvar med samfunnsdelens mål om senterstruktur.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

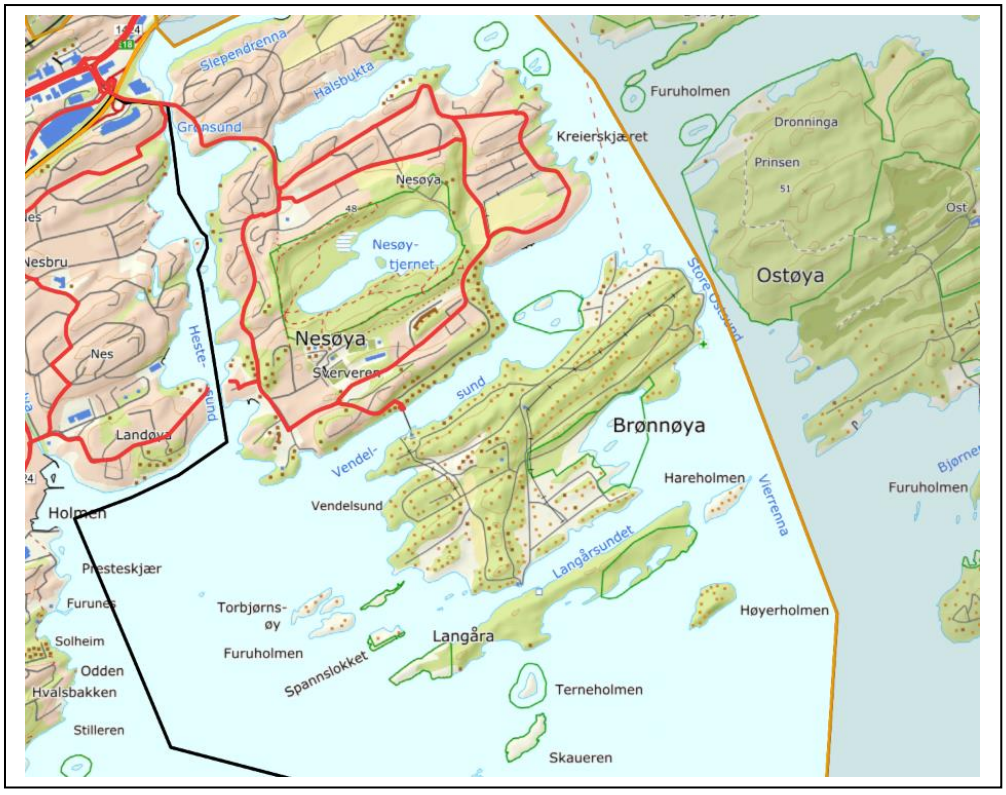
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Forslaget gjelder tilrettelegging for bruksendring fra fritidsbolig bolig og har ikke nevneverdige konsekvenser for næringsutvikling.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

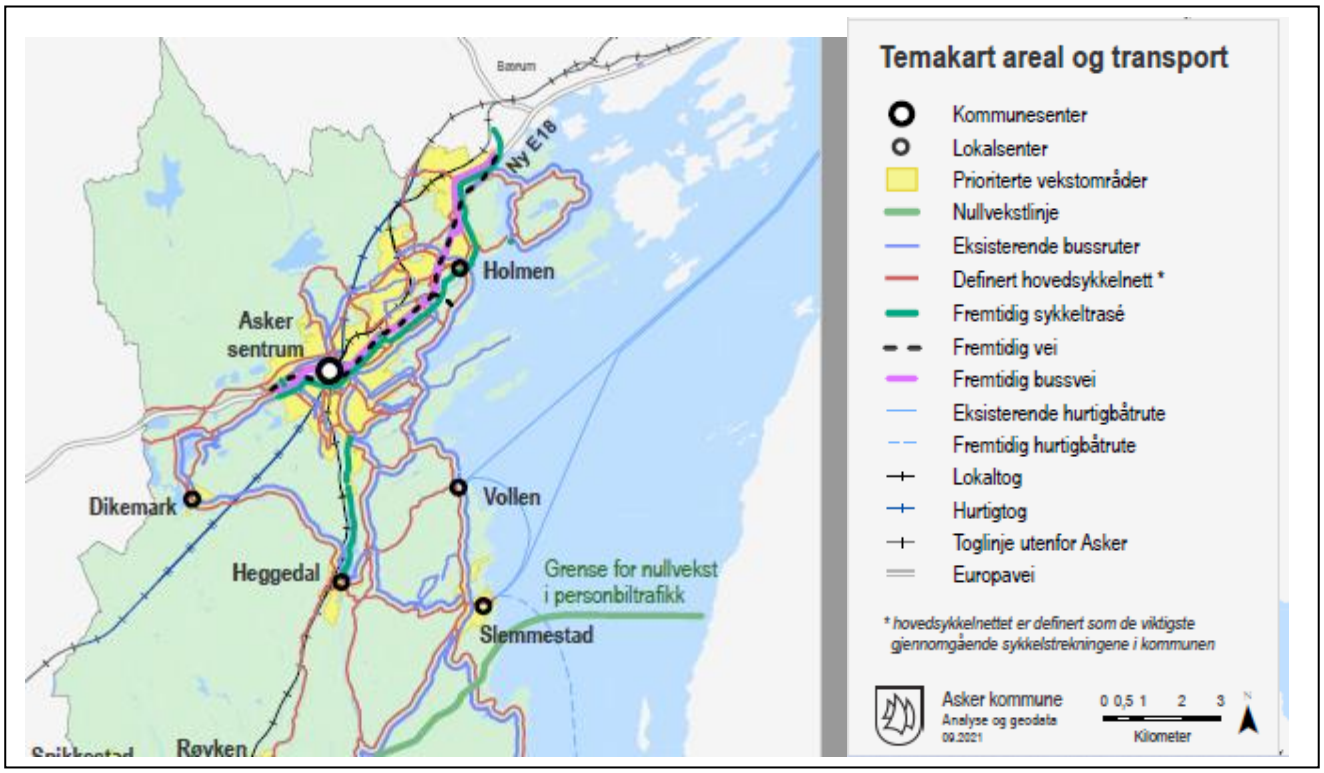
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området har ikke veiforbindelse til fastlandet, men er del av lokalområdet Nesøya.
Lokalområdet er betjent med kollektivtrafikk, prioritert busslinje (0-10 mitt intervall)

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



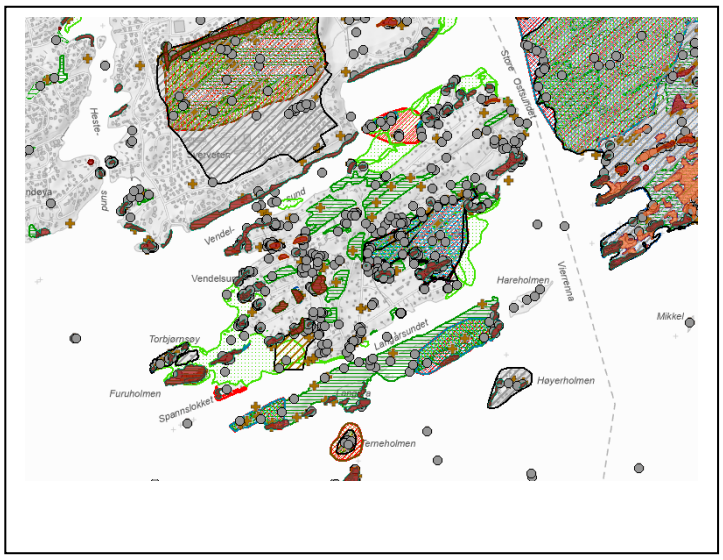
Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterutvikling/-struktur. Forslaget gjelder tilrettelegging for bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Området ligger utenfor Askers prioriterte vekstområder, og i ett ikke sentrumsnært område.

Tilretteleggingen er ikke i samsvar med samfunnsdelens mål.

Verdi: **

Omfang: -1

Konsekvens: Rød



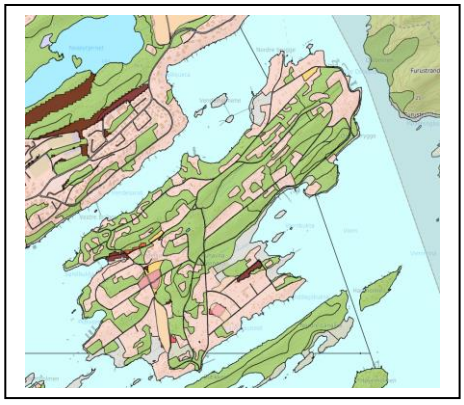
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann

Beskrivelse:
I området er det registrert flere områder med stor forvaltningsinteresse og flere truede arter med stor og svært stor verdi. Det er registrert blant annet Kalkskog, insekter (truede arter), fiskemåke (trua arter), stær (nær trua arter, Ålegrassamfunn, karplanter (nær trua arter), lomvi (trua arter), åpen grunnlendt kalkmark, Bekkeløft og bergvegg, kalklindeskog, Strandeng og strandsump, Bløtbunnsområder i strandsonen, Rik sump- og kildeskog. For øvrig er områder som er vernet som naturreservater i medhold av lov om naturvern, n, Spannslokket ved kgl. resolusjon av 15. januar 1988 og Viernbukta ved Kgl. resolusjon av 2. oktober 1992.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering.

Verdi: ***
Omfang: -2
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:
Området er bebygd med eksisterende boliger/fritidsboliger er. På deler av Brønnøya er det registrert arealer med fulldyrka jord. Disse arealene er avsatt til LNF-områder i kommuneplanens arealdel

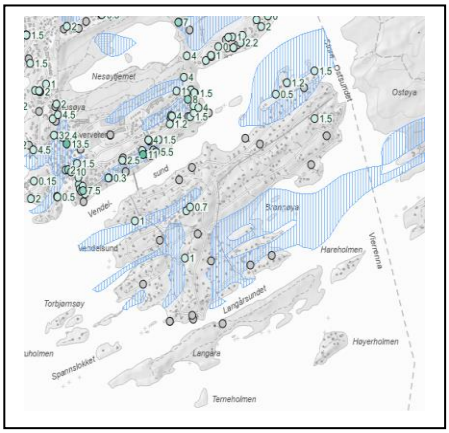
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:
Området er bebygd med eksisterende boliger/fritidsboliger er. På deler av Brønnøya er det registrert barskog og lauvskog med høy bonitet. Disse arealene er avsatt til LNF-områder i kommuneplanens arealdel

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

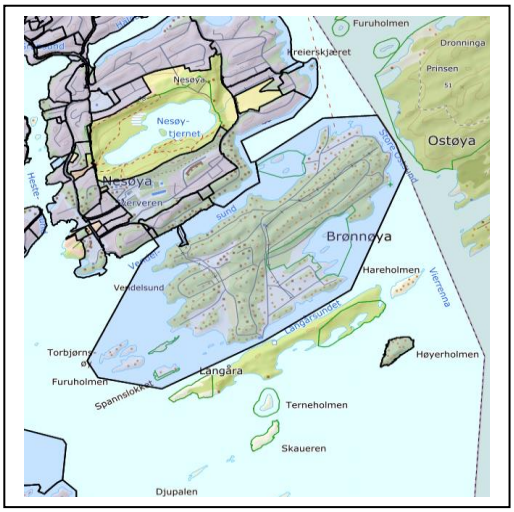


Prinsipper for vern: geologi og ressurser

Beskrivelse:
Grunnforholdene i området består av løsmasser, aktsomhet marin leire og hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:
Området er i arealdelen avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001) og berøres av strandsonereglene.
Sjøområdene i Oslofjorden er generelt registrert med moderat kjemisk og økologisk tilstand.
Som overordnet nedbørsfelt er Brønnøya en del av kystfelt – strekning utløp av sandvikselva i sandviksbukta til utløp av Neselva i Oslofjorden.

Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning i nedbørsfeltet.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: landskap

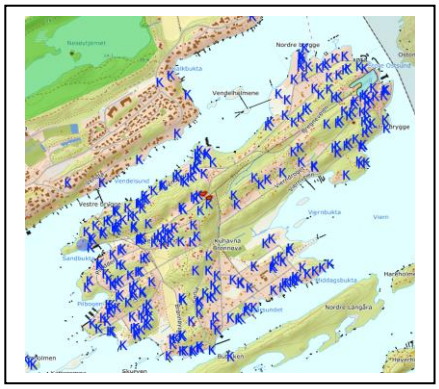


Beskrivelse:
Området hører til kystlandskapet i Oslofjorden.
Del er av området er skogvokst med barskog og lauvskog.
Området har landskapsinteresse, omfatter grønnstruktur og eksisterende bebyggelse, med beliggenhet ved fjorden.

Områdeverdier forutsettes videreført i regulering

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:
Området ligger innenfor et kulturmiljø med registrerte SEFRAK-bygninger (bygninger fra før 1950 jf. kommuneplanen-gamle Asker). Det er en fredet kalkovn i Sandbukta på Brønnøya. Det er lokaliteter for enkelt kulturminne som er sikret med sikringssone. Det er registrert lokalitet for Et stort område hvor det er forskjellige spor av kalkverksdrift.

Etter gjeldende reguleringsplan skal det tas hensyn til natur og kulturlandskap og at de på planen viste automatisk fredede kulturminner er fredet i samsvar med lov om kulturminner

Verneverdige kulturminner og miljøer forutsettes ivaretatt ved regulering.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv

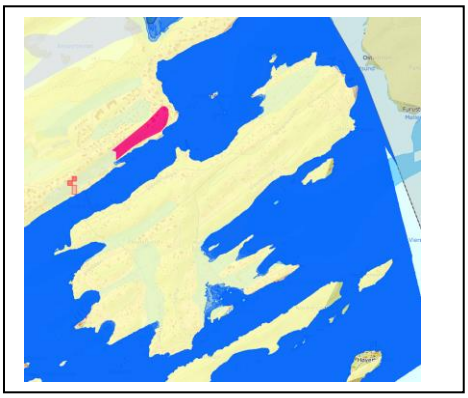


Beskrivelse:
Både land og sjøområdet inngår i kommunens kartlagte og verdsatte friluftsområder hvor en finner bl a båtliv, øyer, holmer, bading, mv. Området er karakterisert som å være svært viktig for blant annet turområde, bading og fisking.
Øya er en viktig destinasjon for turgåere. Et viktig tema er allmenhetens tilgang til sjøareal og potensielt tilgjengelig strandsone i området.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i reguleringen.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



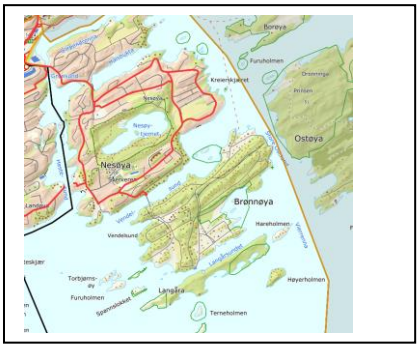
Beskrivelse:
Grunnforholdene i området består av løsmasser, kvikkleire aktsomhet marin leire) og hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Området er ikke betjent med kollektivtrafikk.
Lokalområdet Nesøya er betjent med kollektivtrafikk

Temaet forutsettes nærmere utredet. Hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i reguleringen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur

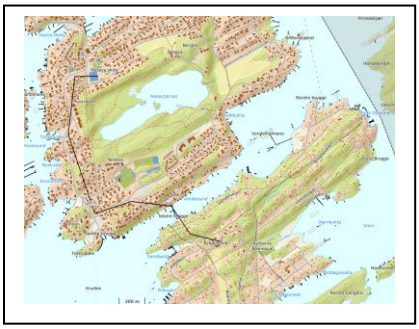


Beskrivelse:
Område har el, vann- og avløpsløsning.

Vann- og avløp m.m. må vurderes ved regulering/byggesak

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur

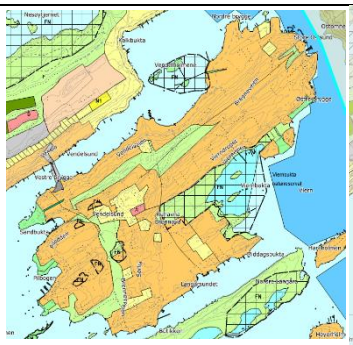


Beskrivelse:
Området ligger innenfor akseptabel avstand fra Nesøya barneskole.
Det er noe lengre avstand til Landøya ungdomsskole.

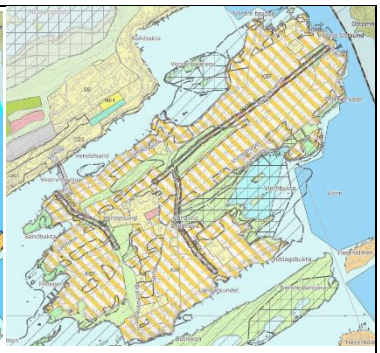
Skolevei må utredes ved regulering
Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: fritidsbolig, bolig og LNF.
Foreslått formål: kombinert bebyggelse og anlegg (bolig og fritidsbolig).
Arealstørrelse: Brønnøya
Forslagsstiller: Asker kommune



Gjeldende kommuneplan



Ny areadel

Beskrivelse:
For Brønnøya åpner gjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser for at fritidsbolig kan omdisponeres til bolig. Dette er videreført i ny arealdel ved å endre formålet til kombinert bolig/fritid og overføre muligheten for bruksendring til bestemmelse, 16.2 for kombinert bebyggelse og anlegg (KBF).

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Er ikke i tråd med senterstruktur. Området ligger noe perifert i forhold til kommunens nærsenter.
Næringsutvikling		Ikke relevant
Samferdsel		Det er ikke veiforbindelse til fastlandet.
Prioriterte vekstområder		Er ikke i et prioritert vekstområde.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		I området er det registrert flere områder med stor forvaltningsinteresse og flere truede arter med stor og svært stor verdi både på land og i sjø.
Matjord		På deler av Brønnøya er det registrert arealer med fulldyrka jord. Disse arealene er avsatt til LNF-områder i kommuneplanens arealdel
Skog		På deler av Brønnøya er det registrert barskog og lauvskog med høy bonitet. Disse arealene er avsatt til LNF-områder i kommuneplanens arealdel og forutsettes ikke berørt.

Geologi og ressurser		Grunnforholdene i området består av løsmasser, kvikkleire (aktsomhet marin leire) og hav- og fjordavsetning. Forutsettes utredet nærmere ved regulering.
Strandsone		Området er i arealdelen avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001) og berøres av strandsonereglene. Sjøområdene i Oslofjorden er generelt registrert med moderat kjemisk og økologisk tilstand. Som overordnet nedbørsfelt er Brønnøya en del av kystfelt – strekning utløp av sandvikselva i sandviksbukta til utløp av Neselva i Oslofjorden.
Landskap		Området hører til kystlandskapet i Oslofjorden. Deler av området er skogvokst med barskog og lauvskog. Området har landskapsinteresse, omfatter grønnstruktur og eksisterende bebyggelse, med beliggenhet i fjorden.
Kulturminner og kulturmiljø		Området ligger innenfor et kulturmiljø med registrerte SEFRAK-bygninger (bygninger fra før 1950 jf. kommuneplanen-gamle Asker). Det er en fredet kalkovn i Sandbukta på Brønnøya. Det er lokaliteter for enkelt kulturminne som er sikret med sikringssone. Det er registrert lokalitet for Et stort område hvor det er forskjellige spor av kalkverksdrift.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området inngår i kommunens kartlagte og verdsatte friluftsområder.
Annet		
Samfunnssikkerhet, herunder trafikksikkerhet, risiko og sårbarhet		Aktsomhet marin leire i området. Aktsomhetsgrad for radon er moderat til lav Det er ikke etablert gang- og sykkelvei fram til området.
Teknisk infrastruktur		Teknisk infrastruktur er i all hovedsak ivaretatt i dette området, men det mangler sammenhengende gang- og sykkelvei
Sosial infrastruktur		Området ligger innenfor akseptabel avstand fra Nesøya barneskole. Det er noe lengre avstand til Landøya ungdomsskole. Skolevei må utredes ved regulering

Konklusjon

Brønnøya er regulert. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig kan ikke skje i strid med gjeldende regulering. Bruksendring i slike tilfeller krever ny regulering. For Brønnøya åpner gjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser for at fritidsbolig kan omdisponeres til bolig. Dette er videreført i ny arealdel ved å endre formålet til kombinert bolig/fritid og overføre muligheten for bruksendring til bestemmelse, 16.2 for kombinert bebyggelse og anlegg (KBF).

Arealendringen kan berøre vern av natur og skog, og arealet ligger innenfor et kulturmiljø med SEFRAK-bygninger. Kultur og naturmiljøet må ivaretas og vernes om ved bruksendring. Det forutsettes at hensyn til naturmangfold, grunnforhold, avrenning til sjø blir ivaretatt ved regulering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater gir økt flomfare.	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Radon	Aktsomhetsgrad for radon er moderat til lav, del av området er usikker	Liv/helse	M	M			Vurderes på reguleringsnivå
Skred og områdestabilitet	Fare for kvikkleire i deler av området.	Liv/helse	L	H			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Det mangler fortau på siste del av adkomstveien.	Liv/helse	M	M			Regulering forutsettes å ivareta trygg ferdsel for beboere.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke aktuelt.	Liv/helse	L	L		Ikke relevant.	
Forurenset grunn	Ikke kjente registreringer.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart.

6. Lokalområde Røyken

6.1 Bjørnstad Massedeponi – nytt anlegg



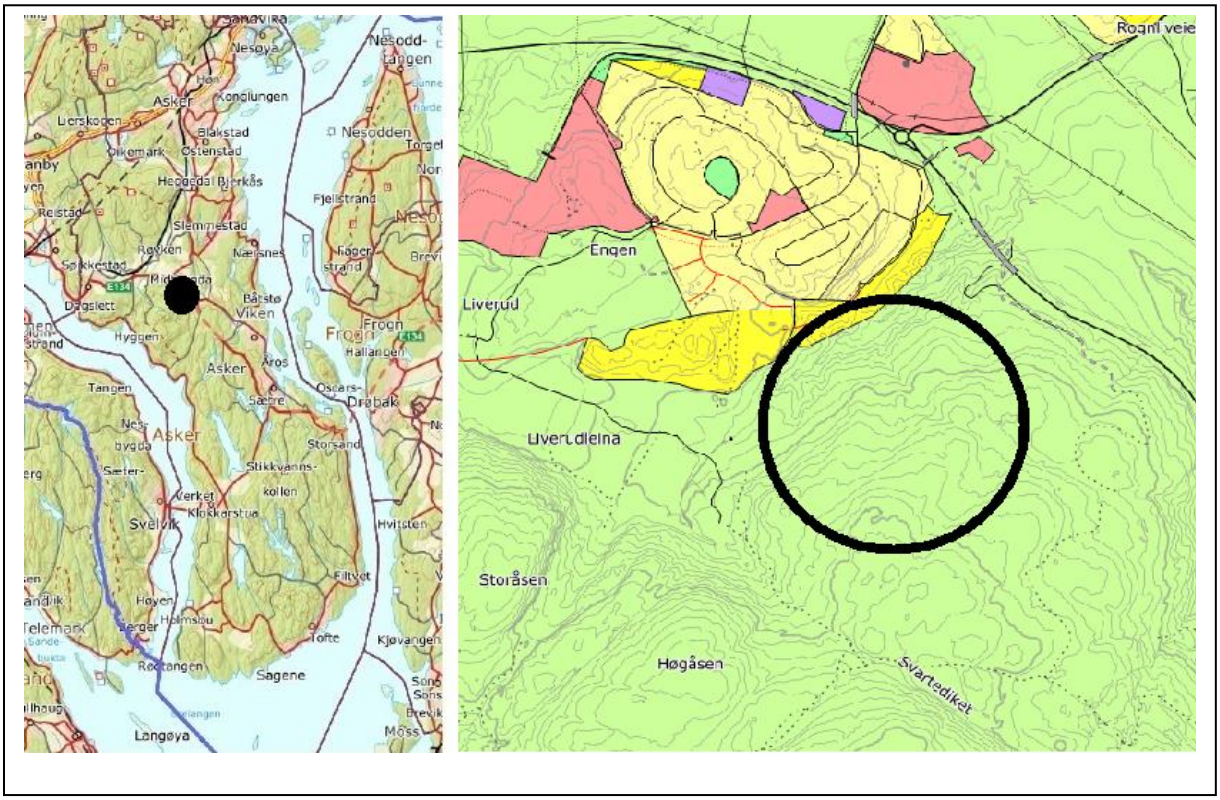
Planstatus

Kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til LNRF (5100).

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder området.
Byggeområdene i nord er regulert; reguleringsplan for Bjerkelunden (planID 062762753015).

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Området foreslås tilrettelagt for massedeponi. Området ligger syd for Katrineåsen, med adkomst via Katrineåsveien og Bjerklundveien.

Foreslått omdisponering vil tilrettelegge for massedeponi med sentral beliggenhet til hovedveinettet. Etterbruk av arealene vil samsvare med arealdisponeringen i gjeldene kommuneplan slik at del av deponiområdet vil tilrettelegges for utbygging av et mindre boligfelt, mens hoveddelen av området tilbakeføres LNF.

Det er skissert flere alternative adkomsttraseer til deponiområdet, dels basert på bruk av etablerte veier i Katrineåsen og dels ved traseer over LNF-området fra Slemmestadveien i øst. Endelig valg av adkomst forutsettes avklart i tilknytting til etterfølgende regulering.

Dagens forhold

- Lokalområde: Røyken
- Dagens arealbruk: landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF)
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 222/5. Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 135 daa
- Hovedatkomst: fra Katrineåsveien og Bjerklundveien
- Hovedformål: Andre typer bebyggelse og anlegg (1500), massedeponi

Forslagsstillers begrunnelse
Innspillet gjelder oppfylling av området ved Liverudleina. Hensikten er å legge til rette for nye jordbruksarealer, forbedre eksisterende jordbruksarealer, samt legge til rette for utvikling av boligfelt avsatt i gjeldende kommuneplan.

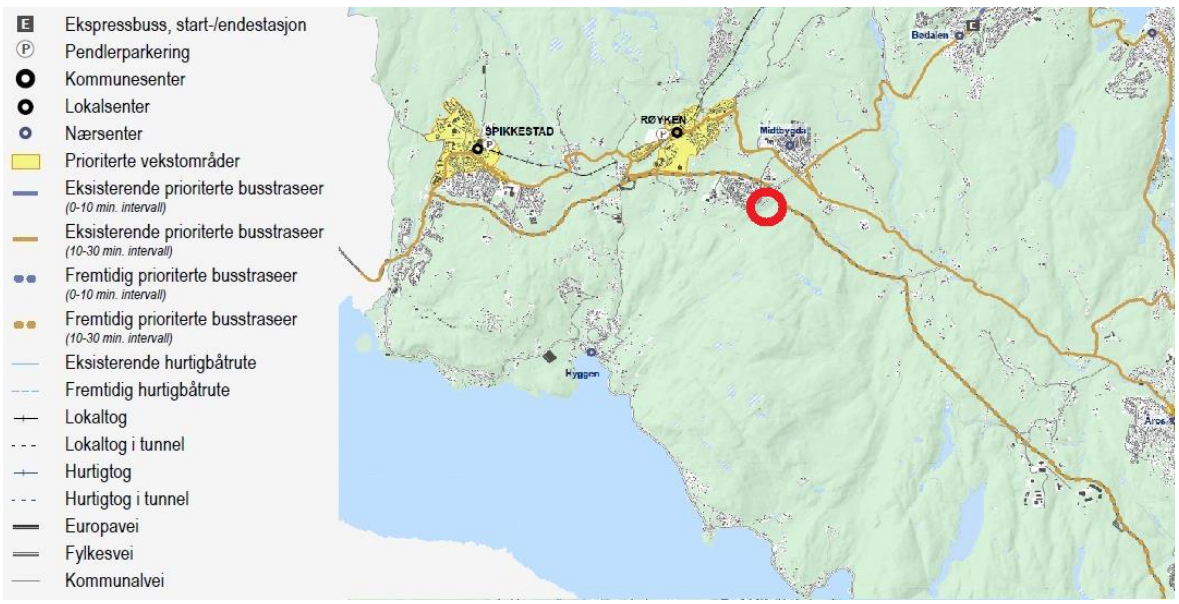
Illustrasjon av forslaget
Det er ikke utarbeidet illustrasjon.

Foreslått av
Asker kommune.

Områdets verdi og forslagets omfang
Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området ligger syd for Katrineåsen og er del av lokalområdet Røyken.
Området inngår ikke i prioritert vekstområde. Området ligger nær hovedveinettet, med adkomst via lokalt veinett.
Omdisponering anses ikke å ha betydning for ønsket senterstruktur.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

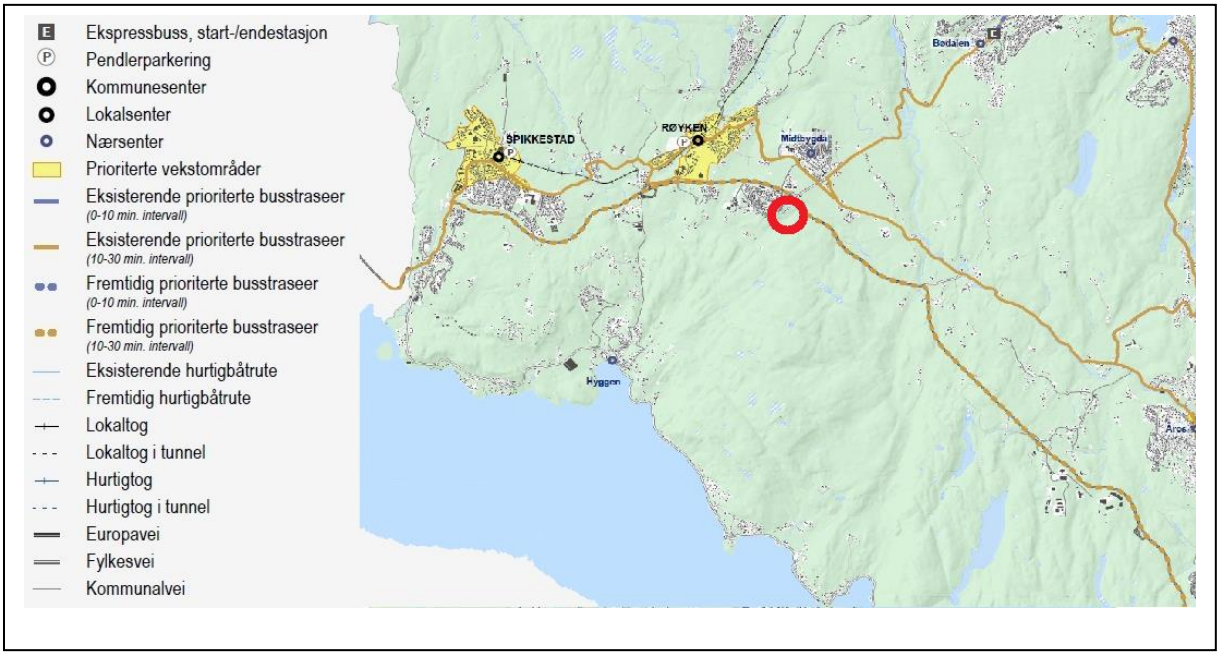


Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Røyken. Området er avsatt til LNF, skogvokst (barskog).
Foreslått arealbruksendring vil tilrettelegge for opparbeiding av nye jordbruksarealer, noe som anses å ha positiv konsekvens for landbruksnæringen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

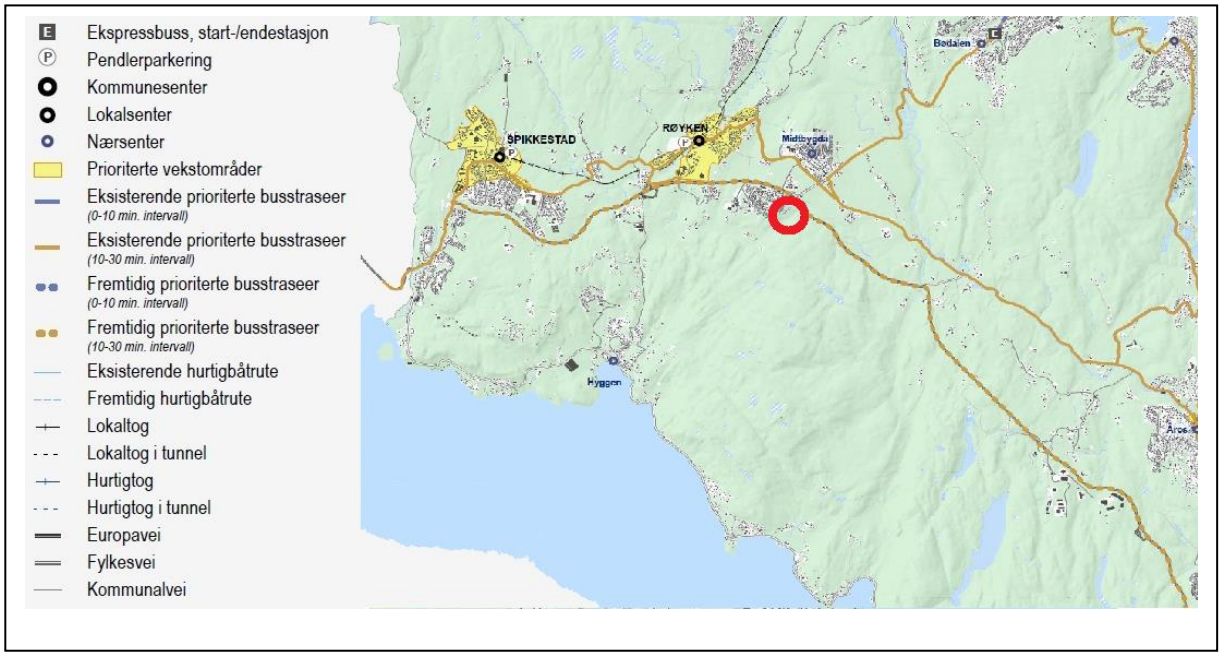
Beskrivelse:



Området ligger syd for Katrineåsen og er del av lokalområdet Røyken.
Området ligger sentralt og nær hovedveinettet (E134 og RV165). Siste del av massetransporten til deponiområdet er ikke endelig avklart. Det er skissert flere alternativer, dels via det lokale veinettet i Katrineåsen og dels over LNF-områdene i øst. Veinettet i boligfeltet er stedvis bygd ut med gang- og sykkelvei mens øvrige deler er bygd for blandet trafikk. Trafikksikkerhet som følge av en eventuell ny bruk av boligveiene må avklares nærmere. Adkomstalternativene over LNF-området vil dele opp jorda og trykkbelastningen vil kunne forringe jordkvaliteten.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst.
Området ligger utenfor prioritert vekstområde, men omdisponering vil tilrettelegge for massedeponi med sentral beliggenhet til hovedveinettet hvor etterbruk vil samsvare med arealdisponeringen i gjeldene kommuneplan. Del av deponiområdet vil tilrettelegges for utbygging av et mindre boligfelt, mens hoveddelen av området tilbakeføres LNF. Etter samfunnsdelens mål og føringer skal kommunen tilrettelegge for økt verdiskaping og vekst innenfor landbruksnæringen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:
Området berører registrerte naturtype; rik gråsumpskog. Området berører en sidebekk til Åroselven. Det forutsettes at bekken legges i rør. Åroselva er registrert med dårlig kjemisk tilstand, mens økologisk tilstand er karakterisert som å være moderat. Hensyn til avrenning til bekkedraget forutsettes ivaretatt ved videre detaljplanlegging.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

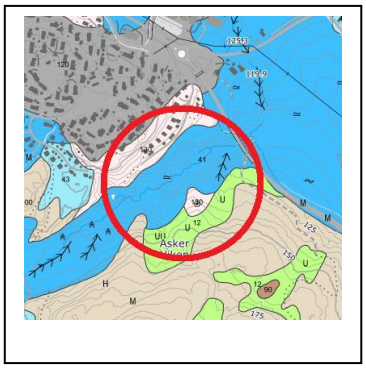
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:
Forslaget berører ikke matjord. Massedeponiet skal tilrettelegges for framtidig landbruksvirksomhet.
Området er i dag tilvokst med barskog.
Valg av adkomstalternativer fra øst, over landbruksjorda, vil ha konsekvens for matjord. Veitraseen vil dele opp jorda og trykkbelastning fra traseen vil kunne forringe jordkvaliteten.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består i hovedsak av arealer med marin strandavsetning.
Del av området har høy aktsomhetsgrad for radon. I øvrige deler av området er det moderat til lav aktsomhetsgrad.
Innenfor det aktuelle området finnes også ravine.

Grunnforhold og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

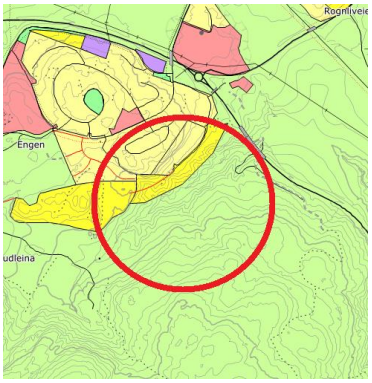
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:
Området berører LNF-areal som er tilvokst med barskog.
Skogsarealet har høy bonitet.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk.

Området berører bekkedrag med avrenning mot Årosvassdraget. Vassdraget er registrert med dårlig kjemisk og moderat økologisk tilstand.
Avrenning mot vassdrag forutsettes ivaretatt.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området er et daldrag som inngår i et større skog-/landbrukslandskap. I dette landskapet inngår også ravine. Området er skogvokst og ligger langs et bekkedrag, beliggende mellom boligbebyggelsen på Katrineåsen og E134.
Deponi/oppfylling av masser vil endre landskapet. Det forsettes at oppfylling utformes og tilpasses tilliggende terreng/landskap.

Verdi: *
Omfang: -2
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.

Foreslått arealbruksendring berører to registrerte kulturminnelokaliteter som må ivaretas.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv

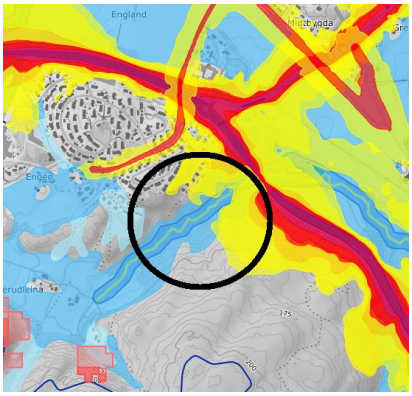


Beskrivelse:.
Området ligger i et LNF-område og hører til marka (Røyken).
Nord for området ligger boligfeltet Katrineåsen.

Søndre del av tiltaksområdet inngår i et kartlagt/verdsatt friluftsområde. Området er karakterisert som svært viktig og det er etablert en langrennsløype i utkanten av området.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rødt

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:
Området består i hovedsak av arealer med marin strandavsetning. Det er ikke registrert kvikkleire eller skredfare i område, men grunnforhold, mv forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak, særlig med hensyn til mulige konsekvenser for nærliggende E134.

Området berører sidebekk til Årosvassdraget og områdene langs bekken er flomutsatt.

Del av området har høy aktsomhetsgrad for radon. I øvrige deler av området er det moderat til lav aktsomhetsgrad.

Østre del av området er utsatt for trafikkstøy.
Området ligger til hovedveinettet (E134 og RV165). For siste del av massetransporten er det skissert flere trasealternativer, dels via det lokale veinettet i Katrineåsen og dels over LNF-områdene i øst. Veinettet i boligfeltet er delvis bygd ut med gang- og sykkelvei og dels bygd for blandet trafikk. Trafikksikkerhet og forurensing som følge av en eventuell ny bruk av boligveiene må avklares nærmere.

Støvplager som følge av deponivirksomhet.

Verdi: *
Omfang: -2
Konsekvens: Rødt

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Området ligger til hovedveinettet (E134 og RV165), men siste del av massetransporten skjer på det lokale veinettet i boligfeltet. Del av den kommunale Katrineåsveien er bygd ut med gang- og sykkelvei, mens den private Bjerkelundveien er etablert for blandet trafikk. Adkomst til området er utfordrende.

Avstand til bussholdeplass i Hurumveien er om lag 500 m.

I tilliggende bebyggelse er det etablert el-, vann- og avløp.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Temaet anses ha liten relevans for foreslått arealbruken.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Massedeponi
Arealstørrelse: ca135 daa
Forslagsstiller: Formannskapet

Beskrivelse: Arealformål endres fra LNF til massedeponi. Arealet skal på sikt tilbakeføres til landbruk. Det tilrettelegges ikke for nye boliger.



Opprinnelig forslag



Vedtatt forslag

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Omdisponering anses ikke å ha betydning for ønsket senterstruktur.
Næringsutvikling		Opparbeiding av nye jordbruksarealer anses å ha positiv konsekvens for landbruksnæringen.
Samferdsel		Adkomst ikke endelig avklart, og vurderes som utfordrende. Enkelte alternativer vil berøre lokalt veinett; Katrineåsveien og Bjerkelundveien eller matjord.
Prioriterte vekstområder		Etterbruk vil samsvare med arealdisponeringen i gjeldene kommuneplan. Del av deponiområdet vil tilrettelegges for utbygging av et mindre boligfelt, mens hoveddelen av området tilbakeføres LNF.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Området berører bekkefar. Bekken må legges i rør. Avrenning til Årosvassdraget forutsettes ivaretatt. I del av området er det registrert naturtype «rik gråorsump-skog».
Matjord		Ikke matjord. Utfylling tilrettelegger for fremtidig landbruksvirksomhet. Adkomst kan berøre matjord.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Det er høy fare for kvikkleire i området. Skredfaren kan påvirke brokonstruksjonen på E134. Grunnforhold og radon forutsettes nærmere avklart ved regulering /byggesak.
Skog		Skogsareal med høy bonitet.
Strandsone		Avrenning mot vassdrag forutsettes ivaretatt.
Landskap		Er i dag LNF, del av et større skog-/landbrukslandskap.
Kulturminner og kulturmiljø		To registrerte kulturminnelokaliteter som må ivaretas.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området ligger i et LNF-område og hører til marka (Røyken). Nord for området ligger boligfeltet Katrineåsen. Søndre del av tiltaksområdet inngår i et kartlagt/verdsatt friluftsområde. Området er karakterisert som svært viktig og det er etablert en langrennsløype i utkanten av området.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Ligger i et område med løsmasser, hav- og fjordavsetning. Det må gjøres en vurdering av områdestabilitet, særlig med hensyn til mulige konsekvenser for nærliggende E134. Området er registrert med fare for radon, flom fra vassdrag inkludert fare for avrenning samt støy fra hovedvei. Transport vil bli nærmere avklart. Ved alternativer som berører veinettet i boligfeltet forutsettes

		trafikksikkerhet og forurensing fra massetransport ivaretatt.
Teknisk infrastruktur		Bebyggelse i området er har el- og vanntilførsel, mens avløpsvann håndteres lokalt (privat). Bruk av området kan berøre privat vannledning. Området har utfordrende atdkomstforhold.
Sosial infrastruktur		Ikke relevant

Konklusjon

Arealet kan avsettes til massedeponi, forutsatt at avrenning til Årosvassdraget og at det gjøres nødvendige geotekniske undersøkelser samt avbøtende tiltak for å ivareta områdestabiliteten.
Adkomst til deponiområdet forutsettes nærmere avklart ved regulering. Ved trasealternativer som berører veinettet i Katrineåsen forutsettes trafikksikkerhet og forurensing fra massetransport ivaretatt. Adkomst over matjord bør unngås. Det samme gjelder støy og støvplager som følge av deopnidriften. Dersom transporten berører nærliggende boligområder, må også vibrasjon fra kjøretøy samt deponidrift utredes og ivaretas gjennom detaljregulering.
Langrennsløypa må ivaretas. Det samme må hensyn til kulturminner. Ravine vil trolig gå tapt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området berører bekkefar.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Radon	I området er det registrert både høy og moderat til lav aktsomhetsgrad	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Grunnforhold; løsmasser. Høy fare for kvikkleire i området. Skredfaren kan påvirke brokonstruksjonen på E134.	Liv/helse	H	H			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Det er flere adkomstalternativer, hvorav to berører boligfelt. Adkomster som berører veinettet i boligfeltet kan gi økt fare for ulykker.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ikke aktuelt	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L		Forutsetter bruk av rene deponimasser. Avrenning til bekk. Grunnvannsforrurensing.	Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

6.2 Hyggen Massedeponi – nytt anlegg



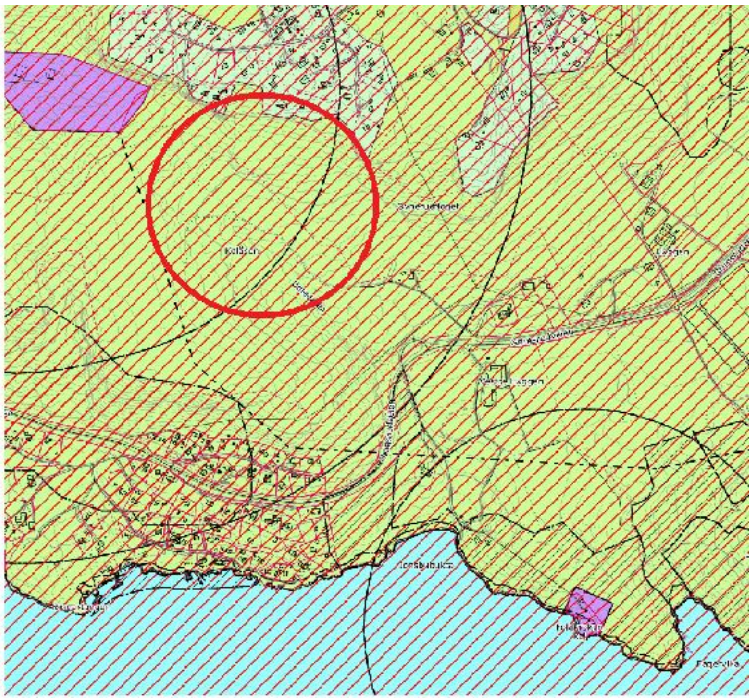
Planstatus

Kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100). Området er berørt av hensynssone brann- og eksplosjonsfare (350).

Reguleringsplaner
Det er vedtatt reguleringsplan som gjelder nord-vestre del av området – Bjønndalen (planID 062762750017, vedtatt 1985). Området som berøres er i reguleringen avsatt til jord- og skogbruk (210) og felles avkjørsel (710).

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.





Forslaget

Innspillet gjelder forslag om å utvide et etablert «miljødeponi for mottak av rene masser». Det er opplyst at deponiet har tatt imot rene masser fra lokale prosjekter siden 2018. Det framgår at behovet for deponi er stort.
Det foreslås å tilrettelegge området for mottak av masser. Deler av massene vil benyttes til anlegg av vei, snu-/tipplasser i området.
Deponiet antas å ha en varighet på ca 5 år. Deretter opplyses at området tilbakeføres til landbruk og tilplantes for å inngå i gårdens produksjon av frukt.

Dagens forhold

- Lokalområde: Røyken
- Dagens arealbruk: landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF)
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 277/2. Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 70 daa
- Hovedatkomst: Grimsrudveien
- Hovedformål: Andre typer bebyggelse og anlegg, massemottak (1500)
- Type bebyggelse: massedeponi med tilhørende anlegg.
- Utnyttelse: … , byggehøyde: …
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: …

Forslagsstillers begrunnelse

Forslagsstiller viser til at det er et lokalt behov for mottak og bearbeiding av masser. Det

vises til at forslaget vil:

1. Bidra til reduserte utslipp for transport av overskuddsmasser i kommunen.
2. Bidra til mindre trafikkbelastning mht støy og annet pga kortere avstand enn alternativer
3. Bidra til å styrke næringsgrunnlaget for Hyggen Vestre med å øke arealet for epleproduksjon med 40 dekar
4. Tilby erstatnings- areal for matjord fra dyrket mark som nedbygges i sentrale strøk av kommunen slik at netto nedbygging av dyrket mark i kommunen kan holdes lavt
5. Gjenbruk av verdifulle leverte masser, skille stein og jord der det er formålstjenlig, bruke stein til stor steinvoll/demning i bunn av tiltaket og jorda til topplag. Også bruke verdifulle ressurser som den lokale Røykengranitten til veibyggingen lokalt.

Illustrasjon av forslaget
Ikke utarbeidet.

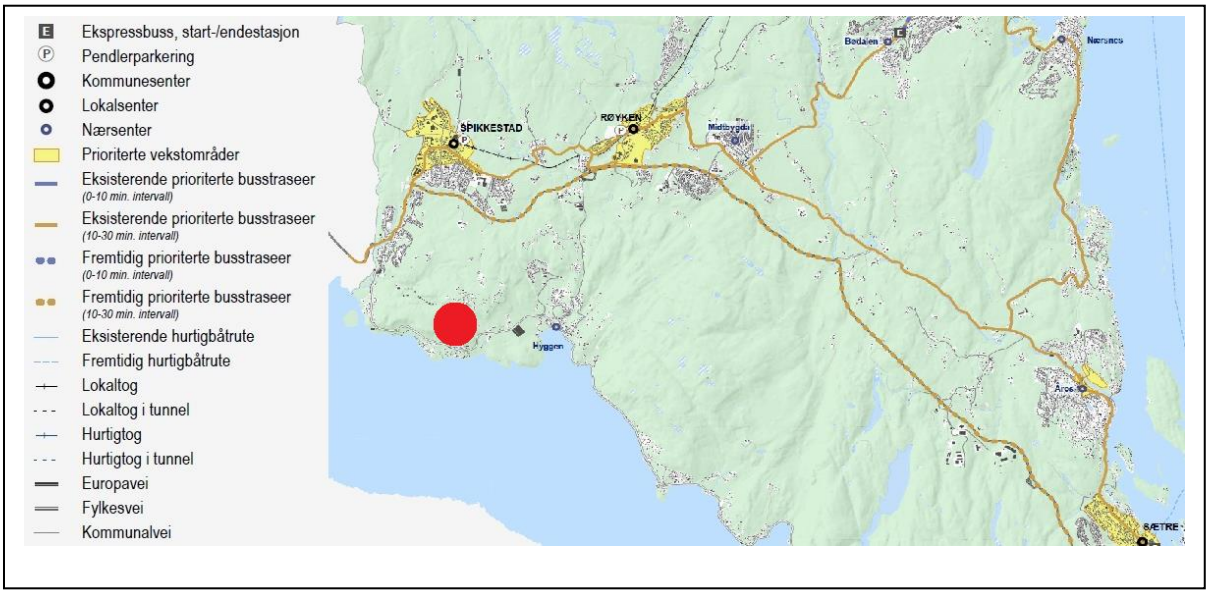
Foreslått av
Hyggen Vestre.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

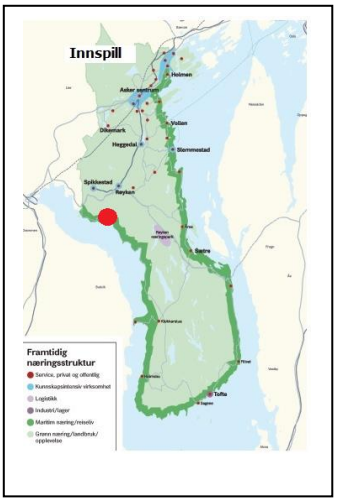
Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området ligger langs Grimsrudveien, inn mot tettstedet Hyggen. Området er del av lokalområdet Røyken. Området som er tatt i bruk som massedeponi foreslås midlertidig omdisponert og tilrettelagt for utvidet mottak rene masser.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur. Området som foreslås omdisponert er ikke del av senterstrukturen. Omdisponering anses ikke å ha betydning for ønsket senterstruktur.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

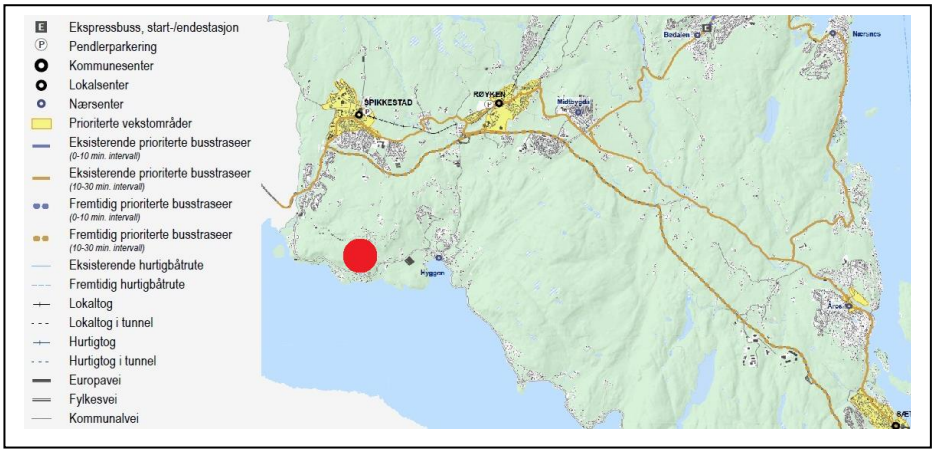


Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.
Området foreslås midlertidig omdisponert og tilrettelagt for utvidet mottak av rene masser i ca 5 år. Når massemottaket er avsluttet skal området tilbakeføres til landbruk og tilplantes for å inngå i gårdens produksjon av frukt.

Foreslått omdisponering vil gi gården økt produksjonsareal for frukt (epletrær). Etter samfunnsdelens mål og føringer skal kommunen legge vekt på å videreutvikle nye grønne næringer som
landbruk.

Verdi: ***
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

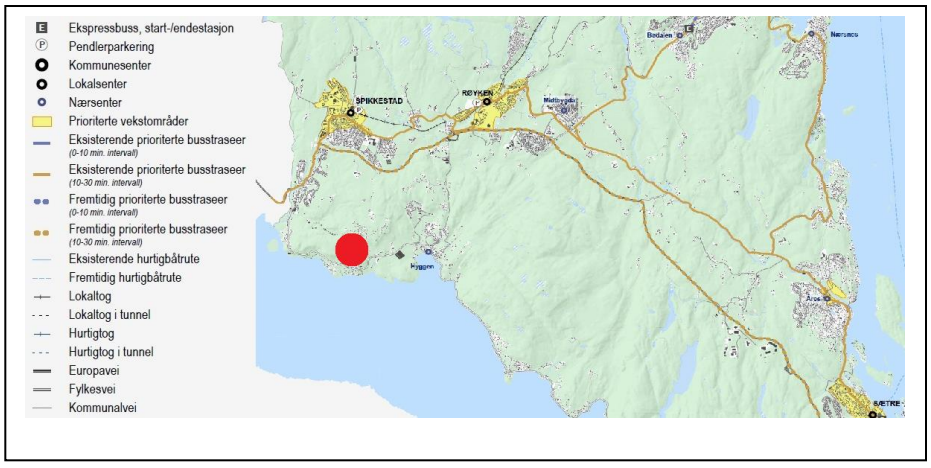
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området ligger til Grimsrudveien (fylkesvei).
Området er betjent med kollektivtrafikk. Det er imidlertid manglende gang og sykkelvei langs Grimsrudveien mot Lahell og tungtrafikk kan skape konflikt i forhold til gående og syklende.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

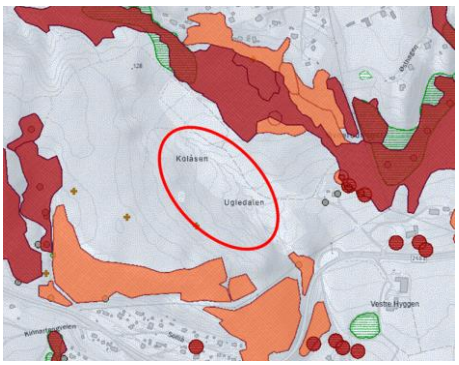
Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området ligger utenfor prioritert vekstområde, men omdisponering vil tilrettelegge for mottak av lokale overskuddsmasser. Etter endt mottak vil området tilbakeføres LNF og gi landbrukseiendommens økt produksjonsareal for frukt (epletrær). Etter samfunnsdelens mål og føringer skal kommunen legge vekt på å videreutvikle nye grønne næringer som landbruk.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

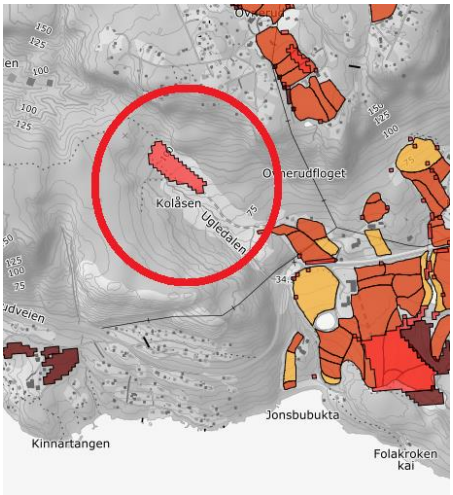
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Del av området i nord berører en viktig naturtype, jf DN håndbok 13.
Forutsettes nærmere avklart. Eventuelle hensyn og behov for avbøtende tiltak forutsettes ivaretatt i regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

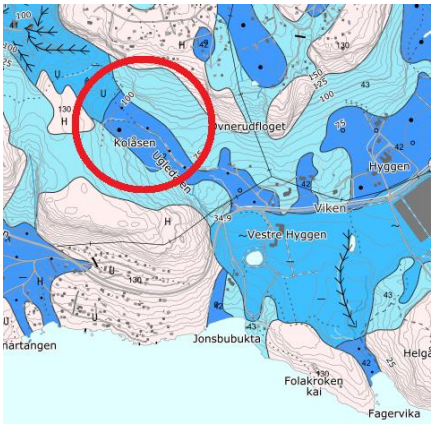
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Det er registrert et mindre areal med dyrkbar jord i området.
Foreslått etterbruk anses imidlertid ikke som å være i konflikt med jordbruksinteresser da målet er å øke landbrukseiendommens produksjonskapasitet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser, tykk havavsetting og marin strandavsetning.
I området er det registrert høy og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avbøtende tiltak forutsettes ivaretatt i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens :Gul

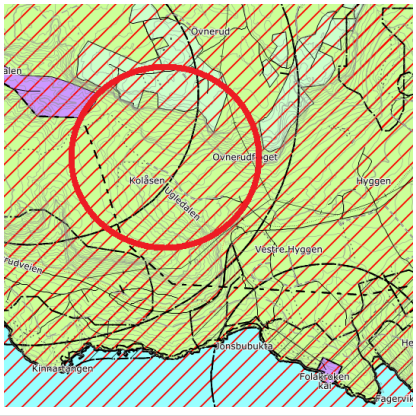
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Del av området er åpen fastmark som er tatt i bruk. Tilliggende skogsareal som foreslås tatt i bruk og gjenfylt består av barskog med høy bonitet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området ligger utenfor byggelinje/-grense mot sjø.

Bekkedraget gjennom området har udefinert kjemisk tilstand, mens økologisk tilstand er karakterisert som moderat.
Området har avrenning mot Drammensfjorden hvor tilstanden generelt er karakterisert som dårlig.
Avrenning forutsettes ivaretatt.
Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

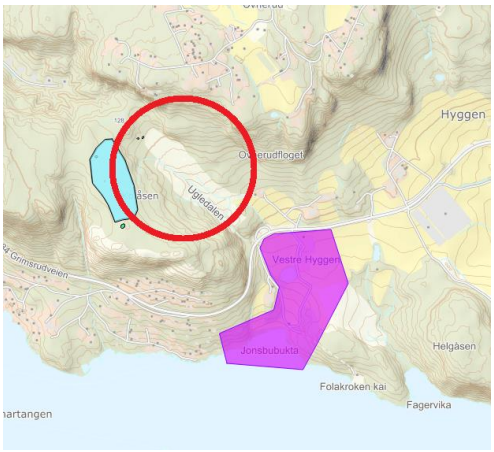
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området ligger i et landbruksområde, som er tatt i bruk som massedeponi. Området vil etter bruk bli tilbakeført til landbruk og være del av eiendommens produksjonsareal.
Gjenfylling vil endre landskapet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

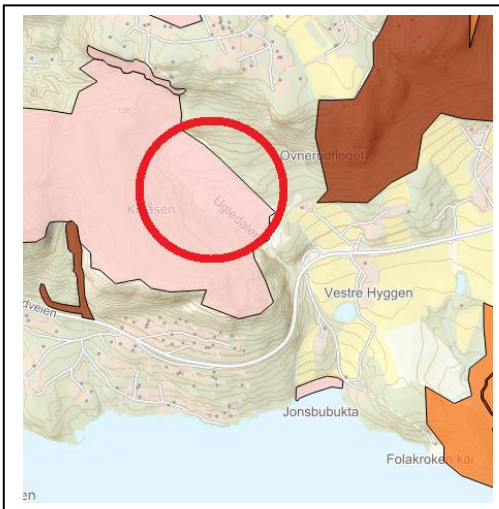


Beskrivelse:.
Ingen kjente kulturminner i området. Området grenser mot registrert kulturmiljø i vest.

Foreslått arealbruksendring antas ikke å ha konsekvenser, forutsettes tilpasses kulturmiljøet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv

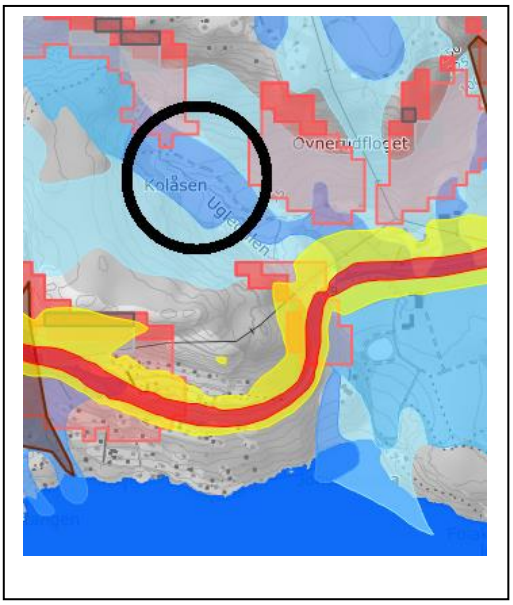


Beskrivelse:.
Området ligger i et landbruksområde, som er tatt i bruk som massedeponi. Området vil etter bruk bli tilbakeført til landbruk og være del av eiendommens produksjonsareal.
Området inngår i kartlagte/verdsatte friluftsområder. Området er registrert med middels bruk.

Området ligger i ca 300 m avstand til etablert bebyggelse. Drift av og transport til/fra anlegget kan gi støy i tilliggende nærmiljø.
Gjenfylling vil berøre turstier.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



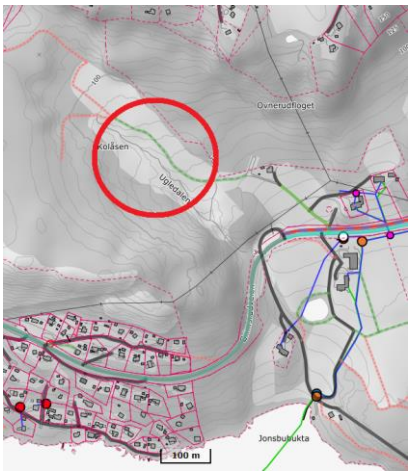
Beskrivelse:.
Området består av løsmasser, tykk havavsetting og marin strandavsetning. Området er berørt av aktsomhetsområder for skred.
I området er det registrert høy og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Området ligger innenfor hensynssone med brann- og eksplosjonsfare.

Området har adkomst fra fylkeskommunal vei. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs denne. Deponering og frakt av masser til området vil gi økt trafikk, støy og støvutfordringer.

Tiltaket ligger innenfor faresone for brann- og eksplosjonsfare noe som må hensyntas i planleggingen

Verdi: *
Omfang: -2
Konsekvens: rød

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Området har adkomst fra fylkeskommunal vei. Det er ikke gang- og sykkelvei langs denne. Fra fylkesveien er det etablert en privat adkomstvei (traktorvei) inn i området.
Området har ikke el, vann- og avløpsløsning. I tilliggende boligbebygelse er det el, vann og avløp.

Tiltaket vil medføre massetransport langs fylkeseien. Det bør utredes behov for gang og sykkelvei langs Grimsrudveien mot Lahell før tiltaket igangsettes. Eventuelle behov for avbøtende tiltak forutsettes ivaretatt før gjennomføring.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur

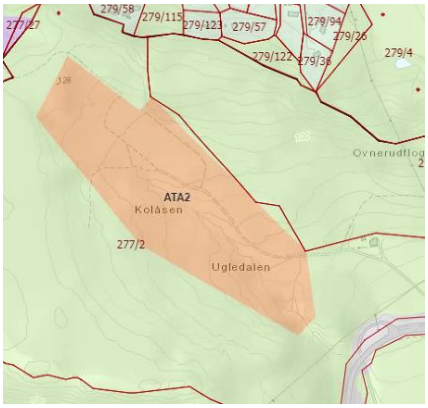


Beskrivelse:
Området ligger i ca 1,5 km avstand fra Hyggen skole. Avstanden til nærsentret er ca 1 km. Disse forhold anses å ha liten betydning for tiltaket. Det er ikke gang- og sykkelvei langs Grimsrudveien mot Lahell.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Annen bebyggelse og anlegg
Arealstørrelse: …..
Forslagsstiller: Hyggen Vestre
Beskrivelse:
Innspillet gjelder gbnr. 277/2. Arealet er på 70 daa. Arealet er i dag avsatt til LNF. Forslagsstiller ønsker å omgjøre areal i Hyggen til massemottak. Tilgrensende områder er tidligere brukt til massemottak, men ikke regulert gjennom kommuneplanen.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Omdisponering anses ikke å ha betydning for senterstruktuen.
Næringsutvikling		Arealet skal fylles igjen for å øke produksjonsareal for epletrær
Samferdsel		Det er ikke gang- og sykkelvei langs Grimsrudveien mot Lahell.
Prioriterte vekstområder		Omfattes av samfunnsdelens mål å videreutvikle nye grønne næringer innenfor landbruk.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Området berører naturtype på land. Arealet er foreslått redusert for ikke å berøre kjent naturtype
Matjord		Ikke i konflikt og målet er å øke produksjonskapasitet i landbruket
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Gjenfylling vil være i konflikt med skog
Strandsone		Utenfor byggegrense mot sjø. Bekkedrag med avrenning mot Drammensfjorden
Landskap		Gjenfylling vil endre landskapet
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner i området
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området ligger i ca 300 m avstand til etablert bebyggelse. Drift av og transport til/fra anlegget kan gi støy i tilliggende nærmiljø. Gjenfylling vil berøre turstier
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området ligger innenfor faresone brann og eksplosjonsfare. Deponering og frakt av masser fører til økt trafikk, støy og støvutfordringer.
Teknisk infrastruktur		Det bør utredes behov for gang og sykkelvei langs Grimsrudveien i forbindelse med regulering av tiltaket
Sosial infrastruktur		Ikke relevant

Konklusjon

Området kan være utsatt for flomfare og avrenning til fjorden, avbøtende tiltak må utredes nærmere ved regulering. Arealbruken har noen utfordringer knyttet både til naturkvaliteter og friluftsliv. Ved regulering må det gjøres grundigere analyser for å sikre avbøtende tiltak. Området ligger innenfor faresone med brann- og eksplosjonsfare noe som må hensyntas i planleggingen. Eksisterende veier i gjeldene regulering må ivaretas ved en framtidig regulering av området. Området har adkomst fra fylkeskommunal vei. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs denne. Deponering og frakt av masser til området vil gi økt trafikk, støy og støvutfordringer.

Rekkefølgebestemmelser til området

Bør vurdere gang- og sykkelvei langs Grimsrudveien mot Lahell

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Deponiet er påbegynt tidligere og ligger til dels over tidligere bekkedrag.	Liv/helse	L	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Radon	I området er det registrert høy og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.	Liv/helse	H	H			Forutsettes tilbakeført LNF. Radon vurderes nærmere ved regulering/bygg esak.
Skred og områdestabilitet	Grunnforhold; løsmasser. Høy fare for kvikkleire i området.	Liv/helse	M	H			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Bør vurdere gang- og sykkelvei langs Grimsrudveien mot Lahell. Ligger i sikkerhetssonen rundt Oricas virksomhet i Bjønndalen.	Liv/helse	L	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Høyspent	Ikke aktuelt	Liv/helse	L	L		Ikke relevant.	
Forurenset grunn	Ikke kjent.	Liv/helse	L	L		Dette er en utvidelse av et etablert deponi. Forutsetter bruk av rene deponimasser.	Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

6.3 Hyggen nærsenter – endret arealformål – felt HY1

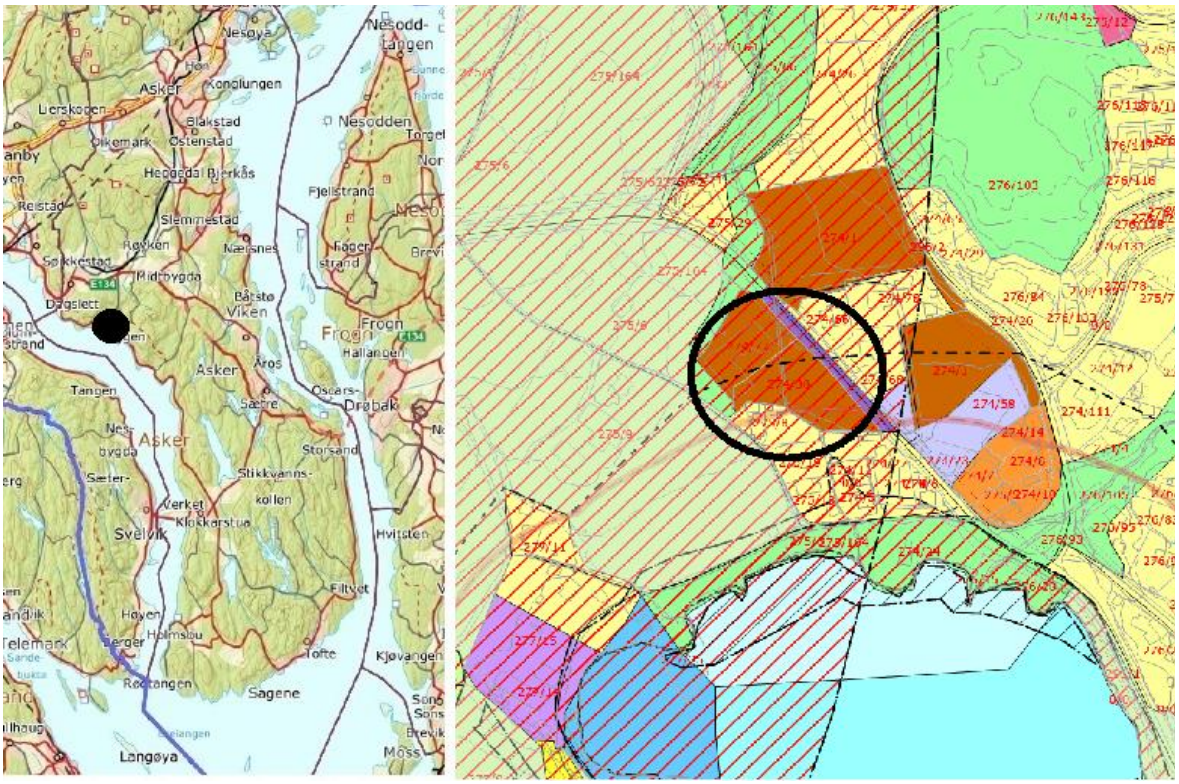


Planstatus

Kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg (1500). Området er berørt av hensynssone brann- og eksplosjonsfare (350). Søndre del av området er berørt av byggelinje (1160) mot sjø.

Reguleringsplaner
Det er vedtatt reguleringsplan som gjelder for området – Hyggen sentrum (planID 062762751003, vedtatt 1985). Området er i reguleringen avsatt til kontor/industri (930).

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Innspillet gjelder forslag om ny arealbruk for området ift gjeldene reguleringsplan. Arealformål er foreslått endret fra annen type bebyggelse og anlegg til boliger (15 - 20 boliger) i kombinasjon med forretning/nærbutikk.

Dagens forhold

- Lokalområde: Røyken
- Dagens arealbruk: andre typer bebyggelse og anlegg
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 274/30 og 77 Eier: privat.

Innhold

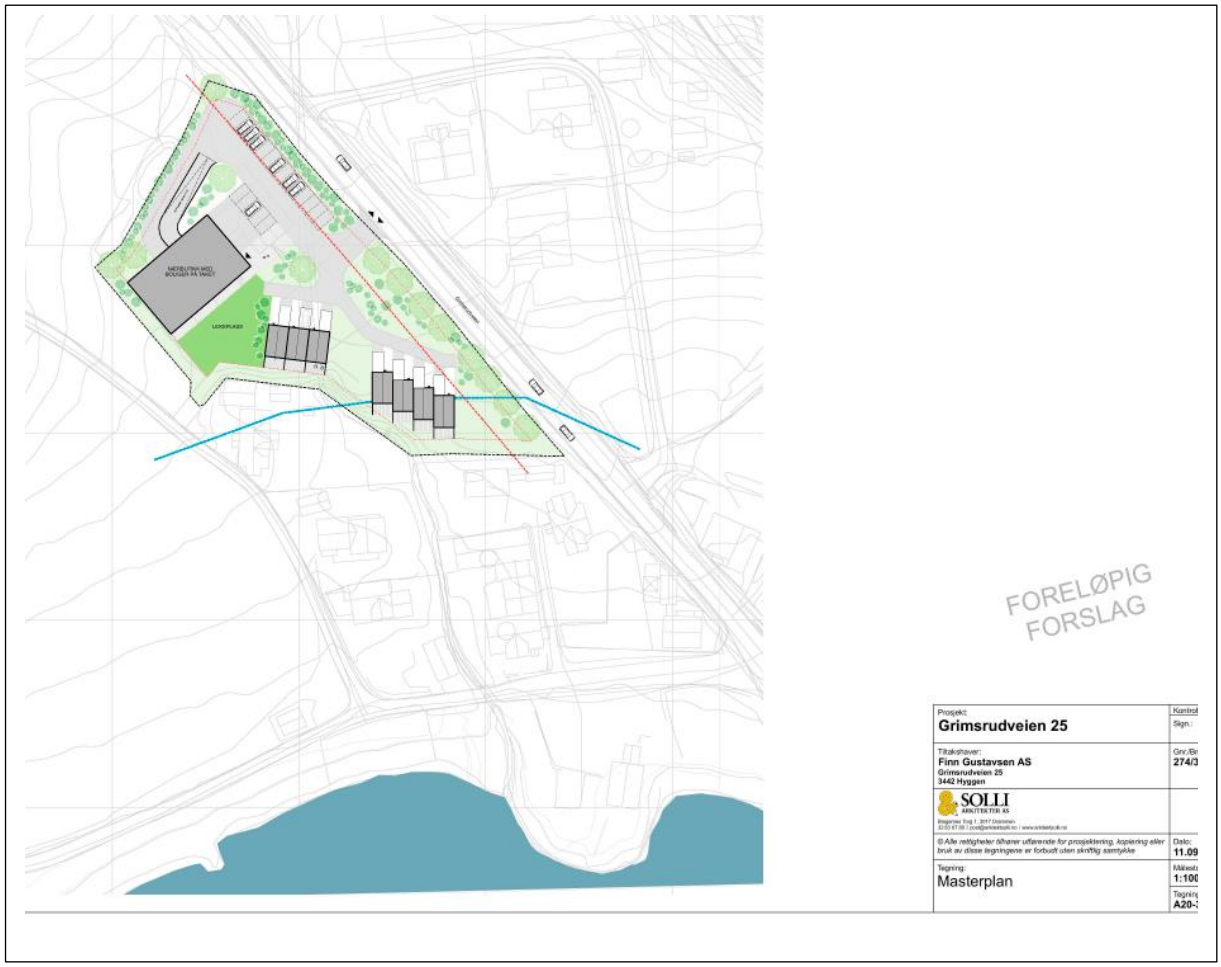
Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 5,6 daa
- Hovedatkomst: Grimsrudveien
- Hovedformål: Sentrumsformål
- Type bebyggelse: rekkehus/tomannsboliger (15-25 boenheter og forretning i underetasje)
- Utnyttelse: … , byggehøyde: …
- Uteareal, friområder: …….
- Annet: …

Forslagsstillers begrunnelse

Forslagsstiller viser til at området ligger sentralt i Hyggen som i Kommuneplanens samfunnsdel er definert som et nærsenter. Etablering av flere boliger og nærbutikk vil styrke Hyggen som
Nærsenter og danne grunnlag for drift av skole og barnehage som er i tråd med overordna målsettinger i samfunnsplanen.

Illustrasjon av forslaget



Foreslått av

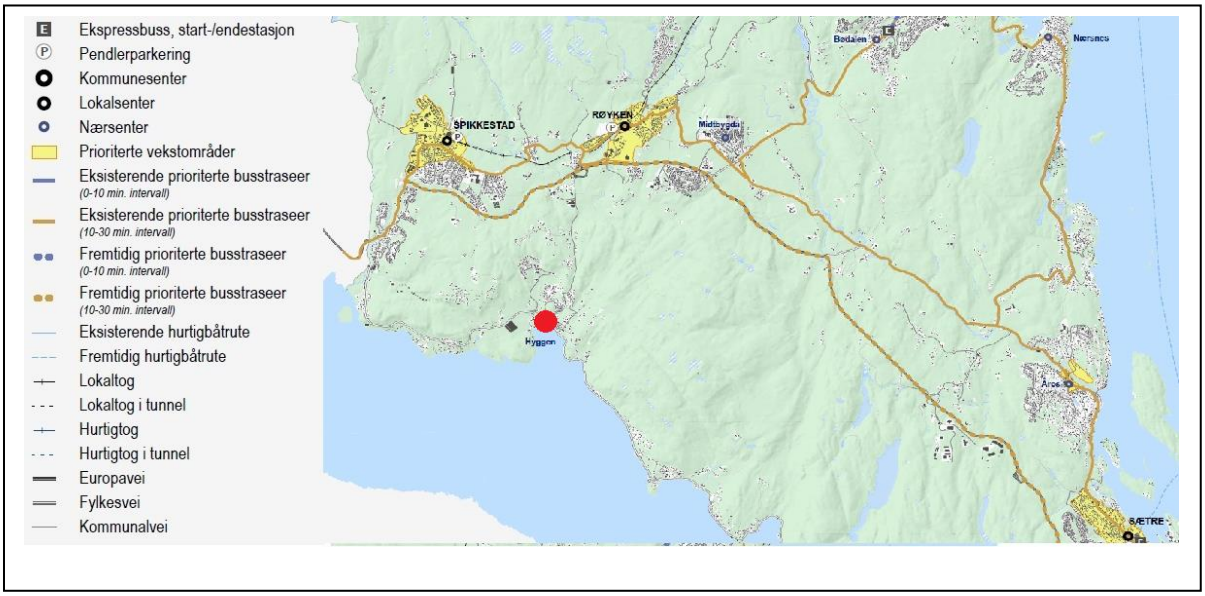
Solli Arkitekter AS p v a Finn Gustavsen AS.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området ligger i Hyggen og er del av lokalområdet Røyken. Området som foreslås omdisponert er del av byggesonen i tettstedet. Tettstedet ligger ca 3 km syd for lokalsentret i Røyken og er bygd ut med nærbutikk, skole og barnehage.
Etter samfunnsdelen er Hyggen definert som nærsenter. Det framgår at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

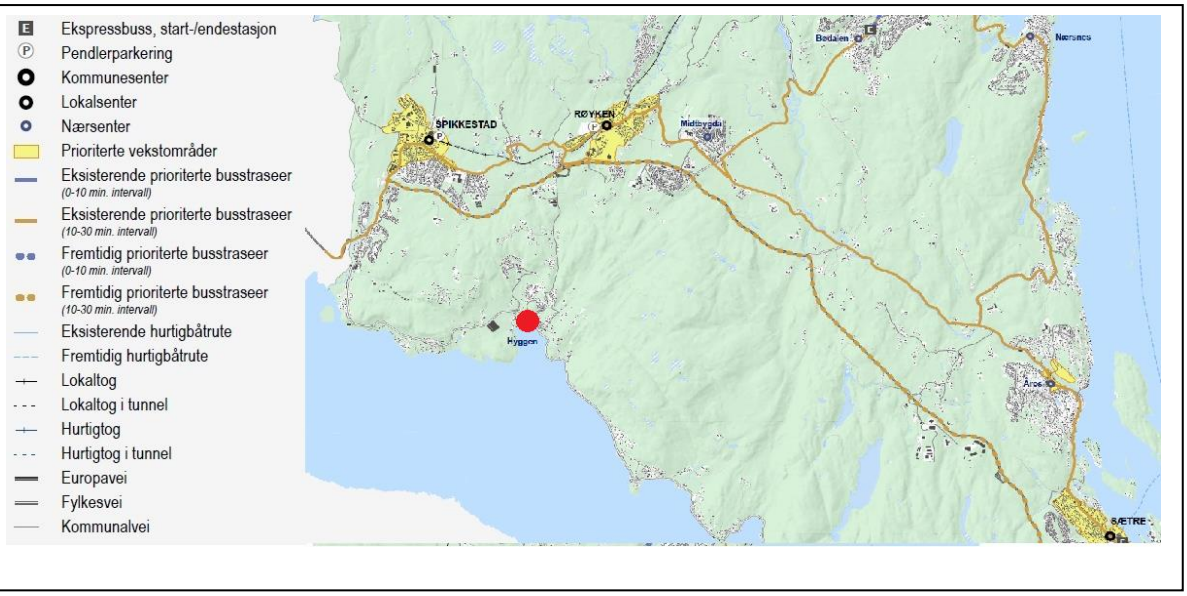


Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.
Området foreslås omdisponert fra regulert kontor-/industriområde til boliger hvor det integreres nærbutikk.

Foreslått omdisponering har liten relevans for samfunnsdelens mål og føringer om næringsutvikling.

Verdi: ***
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

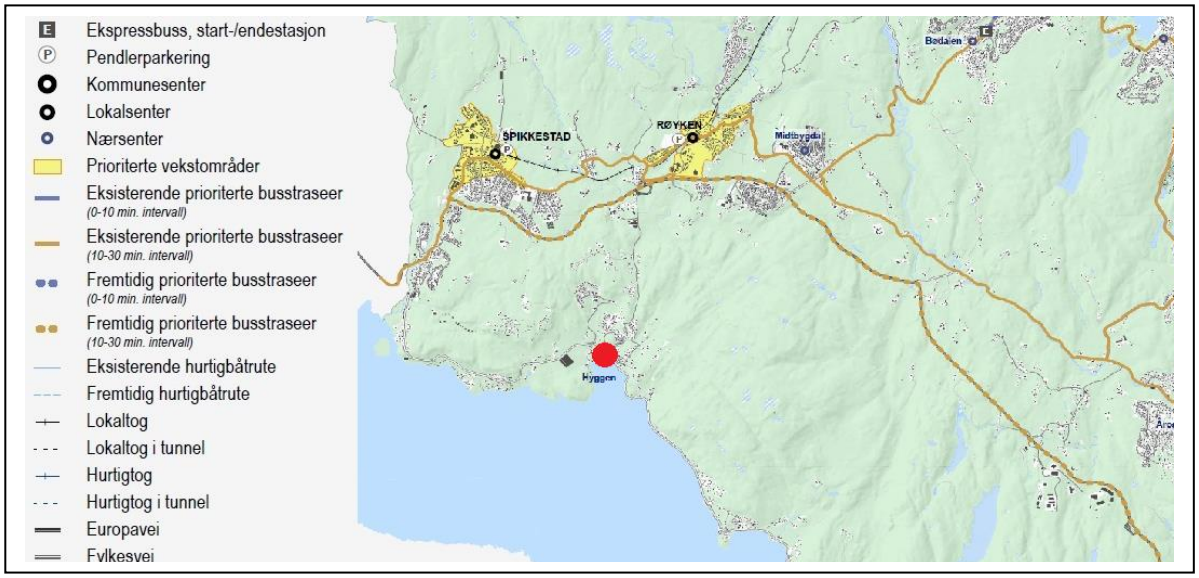
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området ligger til Grimsrudveien (fylkesvei). Området er betjent med kollektivtrafikk mot Drammen via Brakerøya stasjon og mot Slemmestad via Røyken stasjon. Lav frekvens på busstilbudet. Ligger utenfor 0-vekst linjen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

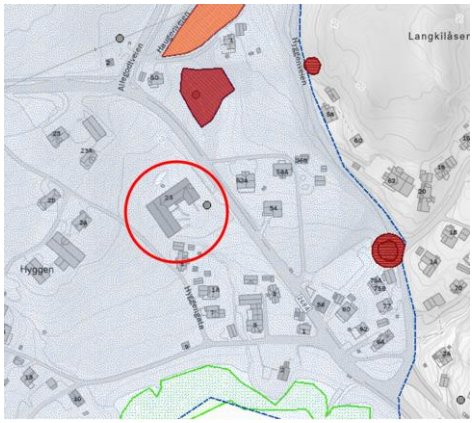
Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området ligger utenfor prioritert vekstområde, men i byggesonen til tettstedet Hyggen. Det åpnes for begrenset vekst også utenfor prioriterte vekstområder.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

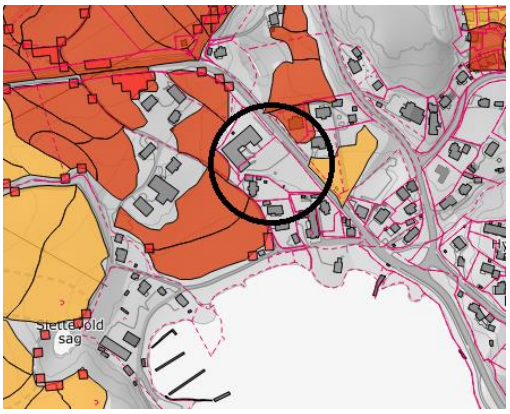
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Iht. naturbase står det en et almetre på det aktuelle området. Almen er vektet som sterkt truet og må ivaretas ved regulering og byggesak.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Det er ikke registrert dyrkbar jord i området. Foreslått bruk vil ikke være i konflikt med jordbruksinteresser.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser

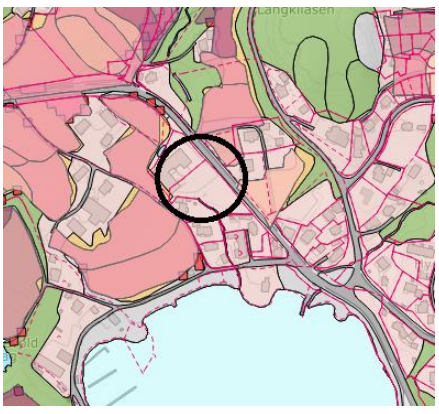


Beskrivelse:.
Området består av løsmasser, marin strandavsetning. Det er mulighet for kvikkleire. I området er det registrert moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

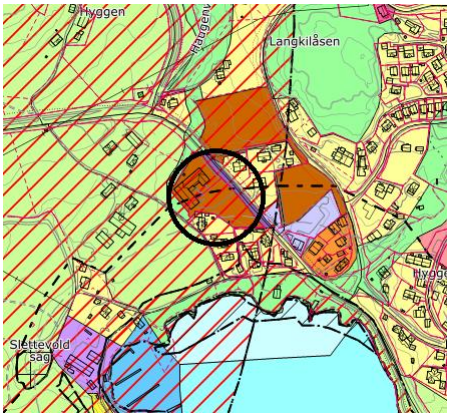
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området er bebygd og foreslått bruk vil ikke være i konflikt med skogsinteresser.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er tilrettelagt for utbygging, men er del av byggeområde hvor det er byggelinje/-grense mot sjø.

Bekkedraget gjennom området har udefinert kjemisk tilstand, mens økologisk tilstand er karakterisert som moderat. Åpning av bekk må vurderes i reguleringsplan.

Området har avrenning mot Drammensfjorden. Her er tilstanden generelt karakterisert som dårlig. Avrenning forutsettes ivaretatt.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

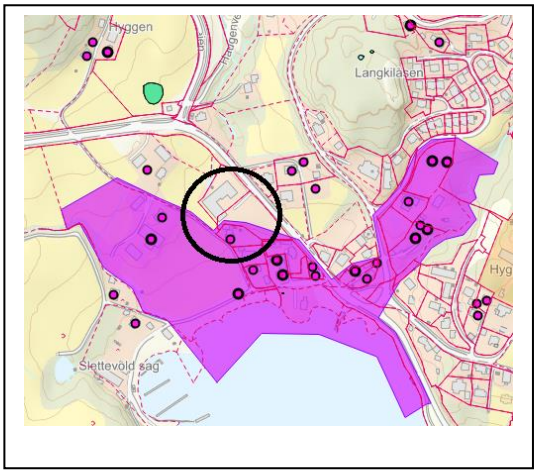
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området ligger sentralt, langs hovedveien inn til tettstedet Hyggen. Området grenser mot registrert kulturmiljø som også omfatter flere Sefrak-registrerte bygg og anlegg.
Området er tilrettelagt for utbygging. Foreslått arealbruksendring antas ikke gi landskapsmessige konsekvenser dersom byggetiltak utformes og tilpasses kulturmiljø og beliggenhet langs hovedveien.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

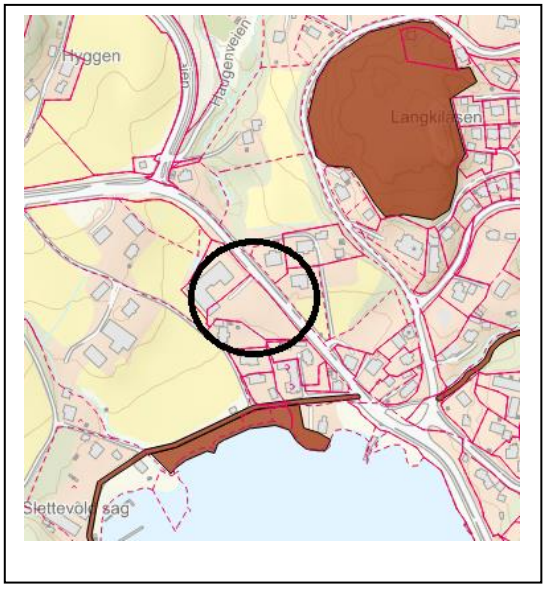


Beskrivelse:.
Området grenser mot registrert kulturmiljø som også omfatter flere Sefrak-registrerte bygg og anlegg.

Området er tilrettelagt for utbygging. Foreslått arealbruksendring antas ikke å ha konsekvenser dersom byggetiltak utformes og tilpasses tilliggende kulturmiljø.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området er tilrettelagt for utbygging. Behov for nærlekeplass, mv forutsettes være avklart gjennom regulering.
Området inngår ikke i kartlagte/verdsatte friluftsområder.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

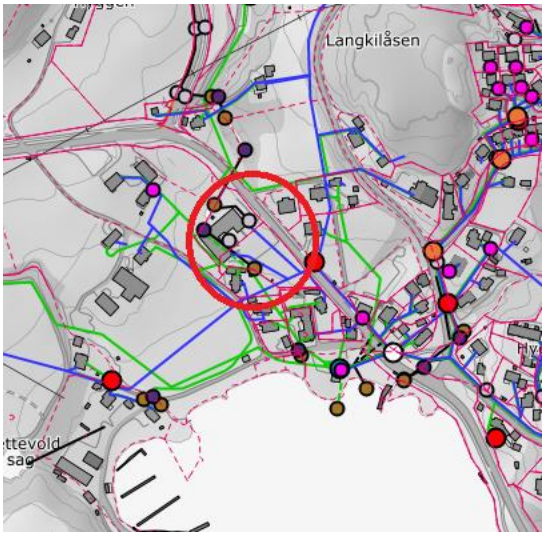


Beskrivelse:.
Området består av løsmasser, marin strandavsetning.
I området er det registrert moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Videre inngår i aktsomhetsområde for flom.
Området er utsatt for trafikkstøy fra hovedvei.

Området har adkomst fra fylkeskommunal vei, hvor det er bygd gang- og sykkelvei.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Området har adkomst fra fylkeskommunal vei. Det er bygd gang- og sykkelvei langs denne, mot sentrum og bussholdeplass.
Området er utbygd med el, vann- og avløpsløsning. Renseanlegg for avløpsvann har begrenset kapasitet. Det forutsettes at løsning for rensing av avløpsvann er på plass før tiltak kan tas i bruk.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Området ligger i ca 0,5 km avstand fra Hyggen skole.
Det er bygd gang- og sykkelvei langs hovedveien, mens siste del har blandet trafikk. Tygg skolevei forutsettes løst gjennom regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Annen type bebyggelse og anlegg
Foreslått formål: Sentrum
Arealstørrelse: 5,6 da
Forslagsstiller: Solli arkitekter
Beskrivelse:
Innspillet gjelder gbnr. 274/30 og 77, og areal er på 5,6 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til annen type bebyggelse og anlegg. Ønsket ny arealbruk er boliger (15 - 20 boliger i kombinasjon med forretning/nærbutikk).



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Området er del av Hyggen nærsenter
Næringsutvikling		Har liten relevans
Samferdsel		Arealet ligger i direkte tilknytning til Grimsrudveien. Behov for g/s-vei må vurderes. Det er relativt lav frekvens på kollektivtilbud.
Prioriterte vekstområder		Utenfor prioritert vekstområde, men det åpnes for begrenset vekst også utenfor prioriterte vekstområder.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Iht. naturbase står det en et almetre på det aktuelle området. Almen er vektet som sterkt truet og må ivaretas ved regulering og byggesak.
Matjord		Ingen kjente konflikter
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Det er mulighet for kvikkleire. Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved

		regulering /byggesak.
Skog		Ingen kjente konflikter
Strandsone		Ligger i strandsonen
Landskap		Foreslått arealbruksendring antas ikke gi landskapsmessige konsekvenser.
Kulturminner og kulturmiljø		Forutsettes utformet og tilpasset tilliggende kulturmiljø.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Ingen kjente konflikter
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området kan være utsatt for flom: Tiltak må vurderes i planen.
Teknisk infrastruktur		Noe begrenset kapasitet på renseanlegg
Sosial infrastruktur		Nær Hyggen barneskole. Tygg skolevei forutsettes løst gjennom regulering. Ungdomsskole ligger på Spikkestad.

Konklusjon

Området kan være utsatt for flomfare og fare for kvikkleire. Ytterligere utredninger og behov for avbøtendetiltak må vurderes i reguleringsplan. Det samme må hensyn til kulturminner og kulturmiljø.

Det er bygd gang- og sykkelvei langs hovedveien, mens siste del har blandet trafikk. Tygg skolevei forutsettes løst gjennom regulering.

Bestemmelser til området
Ny adkomst må etableres ut i Grumsrudveien og sikker skolevei må på plass før tiltak igangsettes.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området berører bekkefar.	Liv/helse	L	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Radon	I området er det registrert moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Skred og områdestabilitet	Det er mulighet for kvikkleire.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Her utvikles et nærsenter på begge sider av Grimsrudveien og trafikksikkerhet må ivaretas for myke trafikanter. Ligger i sikkerhetssonen rundt Oricas virksomhet i Bjønndalen.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

6.4 Krokodden - innfartsparkering

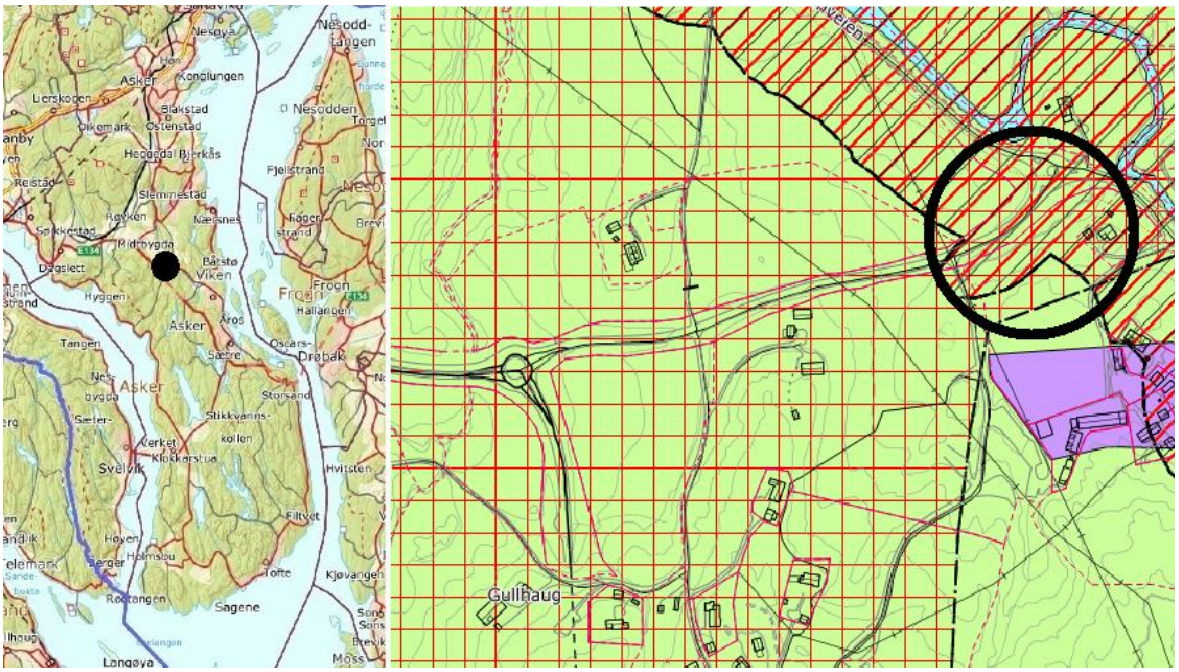


Planstatus

Kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til LNRF (5100). Området er berørt av hensynssoner; flomfare (320), ras- og skredfare (310), bevaring naturmiljø (560) samt båndlegging for regulering etter PBL (710).

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder området. Tilliggende veiareal mot nord inngår i vedtatt reguleringsplan for RV 23 Nord (planID 062762760008A).

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Området foreslås tilrettelagt for omdisponering fra LNF til innfartsparkering. Området ligger ved krysset Hurumveien/påkjøringsvei til E 134.

Dagens forhold

- Lokalområde: Røyken
- Dagens arealbruk: landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF)
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 256/4. Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 2,3 daa
- Hovedatkomst: fra Hurumveien/påkjøring til E 134
- Hovedformål: parkering (2080)
- Type bebyggelse: parkeringsareal.
- Utnyttelse: … , byggehøyde: …
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: …

Forslagsstillers begrunnelse

Arealet skal ivareta behov for innfartsparkering.

Illustrasjon av forslaget

Det er ikke utarbeidet illustrasjon.

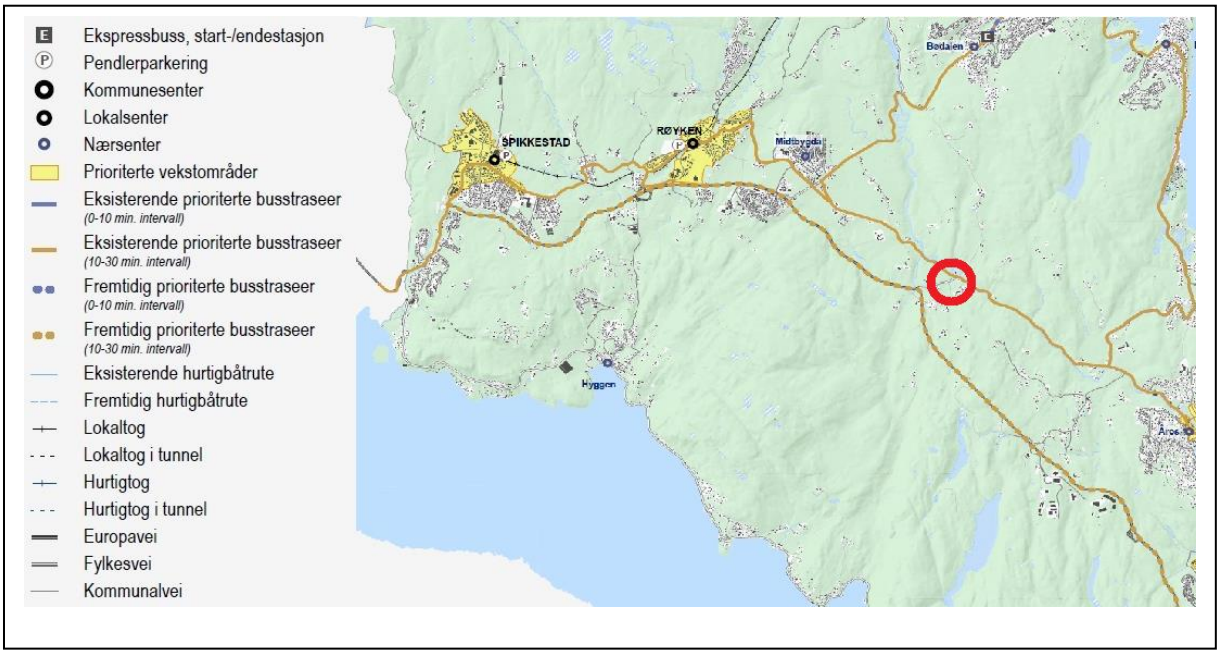
Foreslått av
Asker kommune.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området ligger ved krysset Hurumveien/påkjøringsvei til E 134 og er del av lokalområdet Røyken.
Området inngår ikke i prioritert vekstområde. Avstand til Røyken sentrum er ca 4 km.
Området ligger til hovedveinettet og foreslått arealbruk skal tilrettelegge for etablering av innfartsparkering. Etablering av innfartsparkering, tilrettelagt for overgang til kollektivtrafikk (matebuss), vil avdempe trafikk- og parkeringsproblematikk i sentrum/kollektivknutepunkt. Forslaget anses å ha positiv konsekvens for ønsket sentrumsutvikling.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

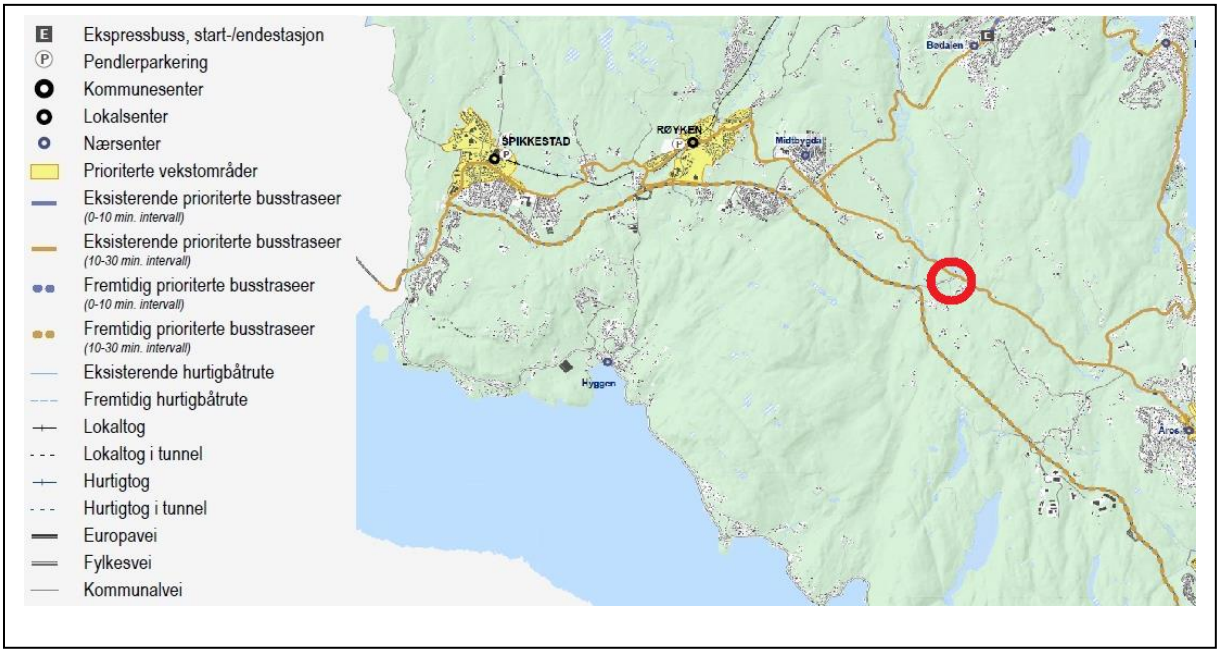


Beskrivelse:
Området ligger ved krysset Hurumveien/påkjøringsvei til E 134 og er del av lokalområdet Røyken.
Området er del av et større landbruksareal, men arealet er hovedsak ikke tatt i bruk/dyrket. Foreslått arealbruksendring anses ikke å ha konsekvens for landbruksnæringen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

Beskrivelse:



Området ligger til hovedveinettet og foreslått arealbruk skal tilrettelegge for etablering av innfartsparkering.

Parkeringsarealet vil kunne tilrettelegges for overgang til buss langs Hurumveien, hvor det er prioritert busstrase med 10 – 30 min intervall.

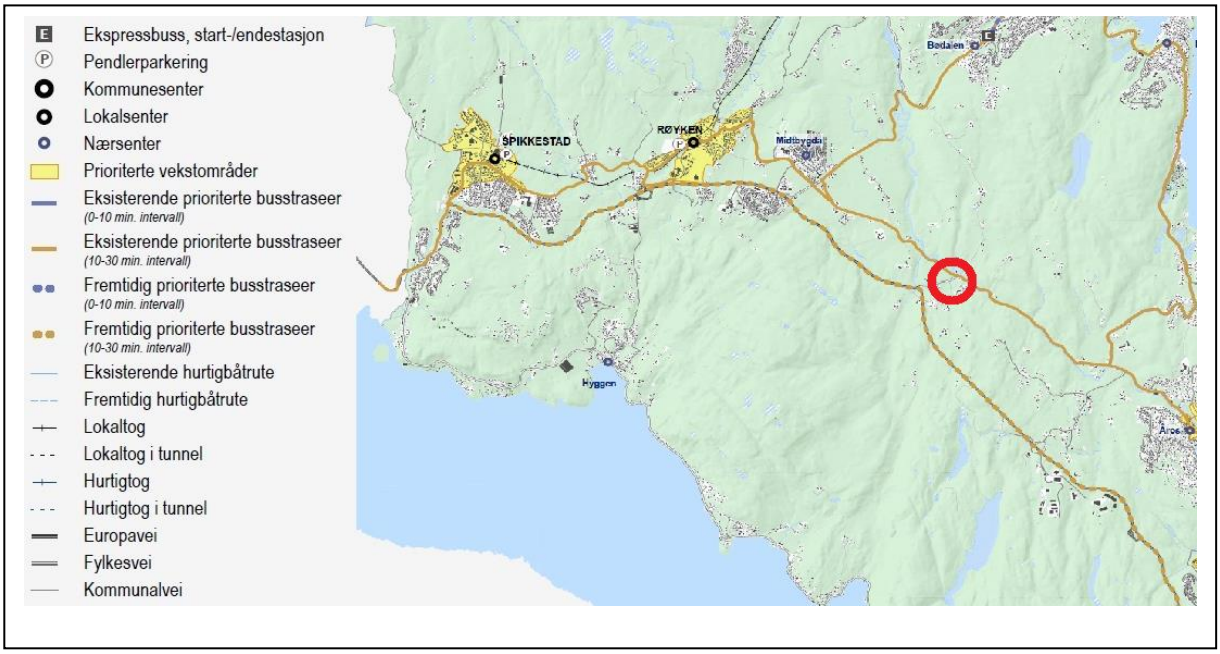
Videre ligger området til E 134 hvor det er prioritert tilrettelegging for en framtidig busstrase med 10 – 30 min intervall.

Verdi: *

Omfang: 0

Konsekvens: Grønn

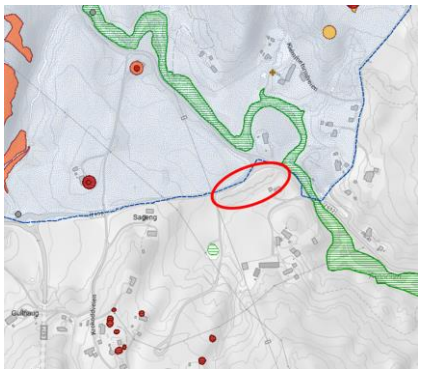
Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Hensikten med forslaget om arealbruksendring er å tilrettelegge for etablering av innfartsparkering. Etablering av innfartsparkering, tilrettelagt for overgang til kollektivtrafikk (matebuss), vil avdempe behov for parkeringsareal i sentrum/kollektivknutepunkt. Forslaget anses å ha positiv konsekvens for ønsket vekst i sentrumsområdene.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

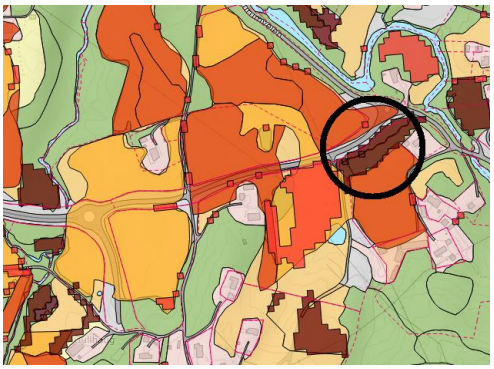
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:
Området berører ikke registrerte naturtyper eller areal hvor det er registrert arter med forvaltningsinteresse. Området berører en sidebekk til Åroselven og er i arealdelen avsatt med hensynssone «bevaring naturmiljø». Åroselva er registrert med dårlig kjemisk tilstand, mens økologisk tilstand er karakterisert som å være moderat.
Hensyn til bekken forutsettes ivaretatt ved videre detaljplanlegging.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

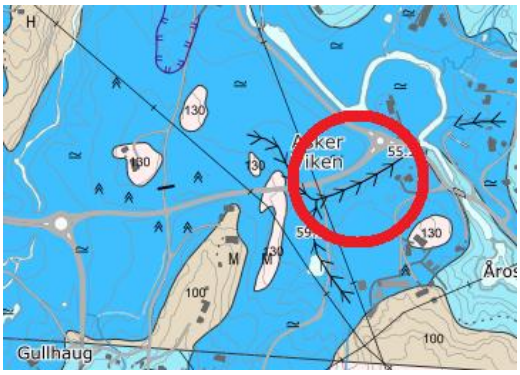
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:
Forslaget berører i hovedsak et skogvokst areal. Noe tilstøtende areal berøres. Dette LNF-arealet er etter AR5 karakterisert med svært god jordkvalitet.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av arealer med marin strandavsetning. Det aktuelle området vil kunne berøre eksisterende ravine.
Området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

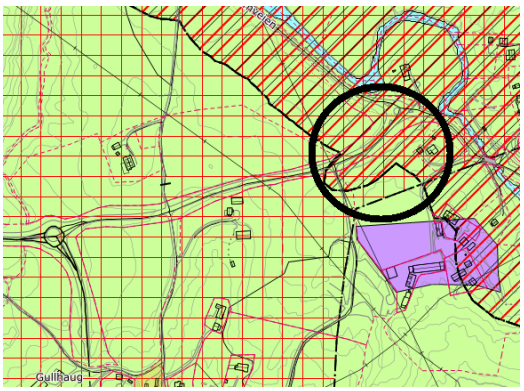
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:
Området berører LNF-areal med skog definert som produktiv i gårdskart, Nibio.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk.

Området har avrenning mot Årosvassdraget. Vassdraget er registrert med dårlig kjemisk og moderat økologisk tilstand.
Avrenning mot vassdrag forutsettes ivaretatt.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

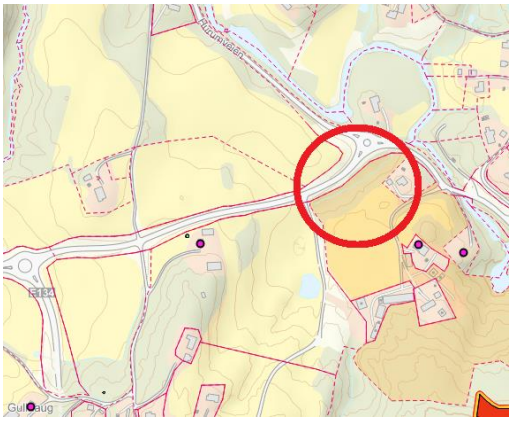
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området er en inneklemt del av et større landbruksområde. Området er skogvokst og ligger langs et bekkedrag, mellom dyrka landbruksarealer og trafikkerte hovedveier. Endret arealbruk anses ikke å ha vesentlig konsekvens jordbrukslandskapet, men vil kunne påvirke ravine.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

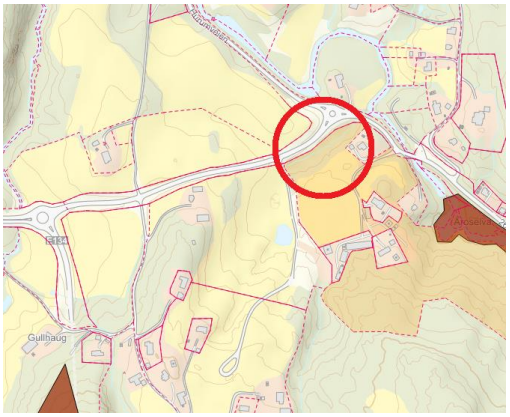


Beskrivelse:.

Foreslått arealbruksendring berører ikke kjente kulturminner eller -miljøer.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

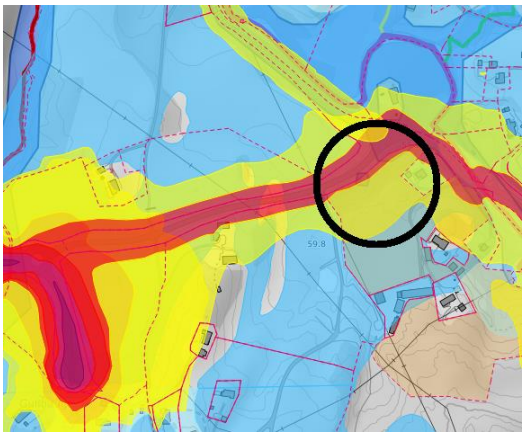
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området ligger i et LNF-område.
Området berører ikke turstier eller kartlagte/ verdsatte friluftsområder.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Området består av arealer med løsmasser, marin strandavsetning inkludert ravine.
Området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Området er utsatt for trafikkstøy og for flom i Åroselva.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur

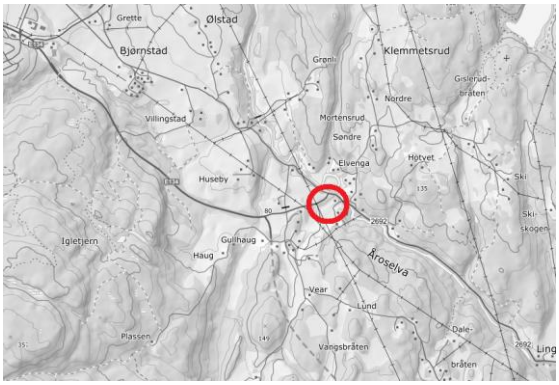


Området har adkomst fra hovedveinettet. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs disse.
Avstand til bussholdeplass i Hurumveien er om lag 200 m.

Bebyggelse i området er har el- og vanntilførsel, mens avløpsvann håndteres lokalt (privat).

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Området ligger langs hovedveinettet, i et spredtbygd LNF-område.

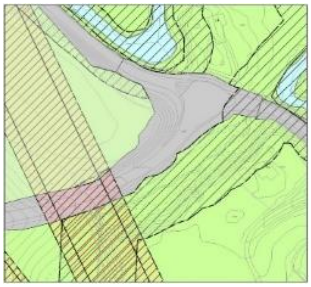
Temaet anses ha liten relevans for foreslått arealbruken.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Parkering
Arealstørrelse: ca 2,3 daa
Forslagsstiller: Formannskapet

Beskrivelse: Arealformål endres fra LNF til innfartsparkering.



Opprinnelig forslag



Vedtatt forslag

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Etablering av innfartsparkering vil avdempe trafikk- og parkeringsproblematikk i sentrum/kollektiv-knutepunkt.
Næringsutvikling		Området er del av et større landbruksareal, men arealet er hovedsak ikke tatt i bruk/dyrket. Foreslått arealbruksendring anses ikke å ha konsekvens for landbruksnæringen.
Samferdsel		Vil ivareta behov for innfartsparkering, forutsettes, tilrettelagt for overgang til kollektivtrafikk (matebuss).
Prioriterte vekstområder		Etablering av innfartsparkering vil avdempe behov for parkeringsareal i sentrum/kollektivknutepunkt.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Ligger i hensynssone «Bevaring naturmiljø» og berører bekkefar, trolig også ravine.
Matjord		Noe dyrkbar jord berøres.
Skog		Området berører skog definert som produktiv i gårdskart, Nibio.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart).

		Grunnforhold og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Strandsone		Avrenning mot vassdrag forutsettes ivaretatt.
Landskap		Ligger som et noe inneklemt areal ved rundkjøringen ved fylkesveiene. Berører trolig ravine.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente registreringer
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Berører ikke turstier eller kartlagte/ verdsatte friluftsområder .
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Ligger i et område med løsmasser, hav- og fjordavsetning. Området er registrert med fare for radon, flom fra vassdrag samt støy fra hovedvei.
Teknisk infrastruktur		Bebyggelse i området er har el- og vanntilførsel, mens avløpsvann håndteres lokalt (privat). Bruk av området kan berøre privat vannledning.
Sosial infrastruktur		Ikke relevant

Konklusjon

Arealet avsettes til innfartsparkering. Hensyn til stabil grunn, bekk (flom og avrenning) samt ravine forutsettes ivaretatt ved videre detaljplanlegging. Innfartsanlegg som styrker det kollektive transportnettverket.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Bekkedrag går gjennom området. Området forutsettes opparbeidet med harde flater med konsekvenser for overvann.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Radon	Området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.	Liv/helse	M	M			Ikke relevant. Framtidig bruk er parkering.
Skred og områdestabilitet	Deler av området kan ha kvikkleire.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Gangtrafikk mellom parkeringsanlegg og busstopp vil gå langs fylkesveien.	Liv/helse	M	M			Gangtrafikken må sikres og dette må avklares gjennom regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

6.5 Mølleveien – ny kjørevei



Planstatus

Kommuneplan

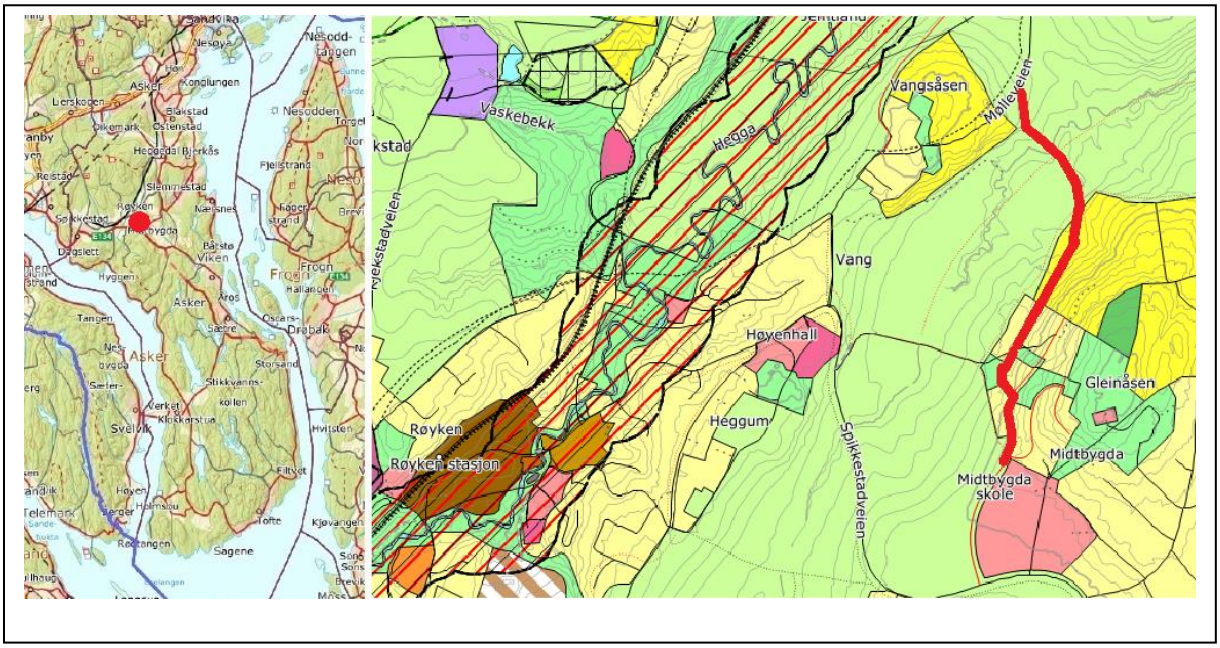
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til framtidig boligbebyggelse (1110) og LNRF (5100).

Reguleringsplaner

Det er vedtatt reguleringsplan «endring Gleinåsen vest» (planID 062720120254) som gjelder søndre del av veitraseen. Videre er det igangsatt arbeid med ny detaljregulering for Gleinåsen vest.

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Traseen foreslås tilrettelagt for ny veitrase mellom fra Midtbygda skole opp mot Vangsåsen hvor veien kobles til Mølleveien. Veitraseen forutsettes å bli etablert med gang- og sykkelvei og vil binde sammen tettstedene Heggedal, Midtbygda og Røyken.

Dagens forhold

- Lokalområde: Røyken
- Dagens arealbruk: Framtidig boligbebyggelse og landbruk-, natur- og friluftsområde
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 213/1, 213/5, 215/1 m fl. Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 8 daa
- Hovedatkomst:
- Hovedformål: samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001)
- Type bebyggelse: kjørevei, gang- og sykkelvei.
- Utnyttelse: … , byggehøyde: …
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: …

Forslagsstillers begrunnelse

Veitraseen binder sammen tettstedene Heggedal, Midtbygda og Røyken. Veitraseen vil tilrettelegge for en tryggere skolevei med opparbeiding av langsgående gang og sykkelvei. Videre vil traseen betjene biltrafikk og evt busser i området bedre enn dagens veier.

Illustrasjon av forslaget
Det er ikke utarbeidet illustrasjon.

Foreslått av
Asker kommune.

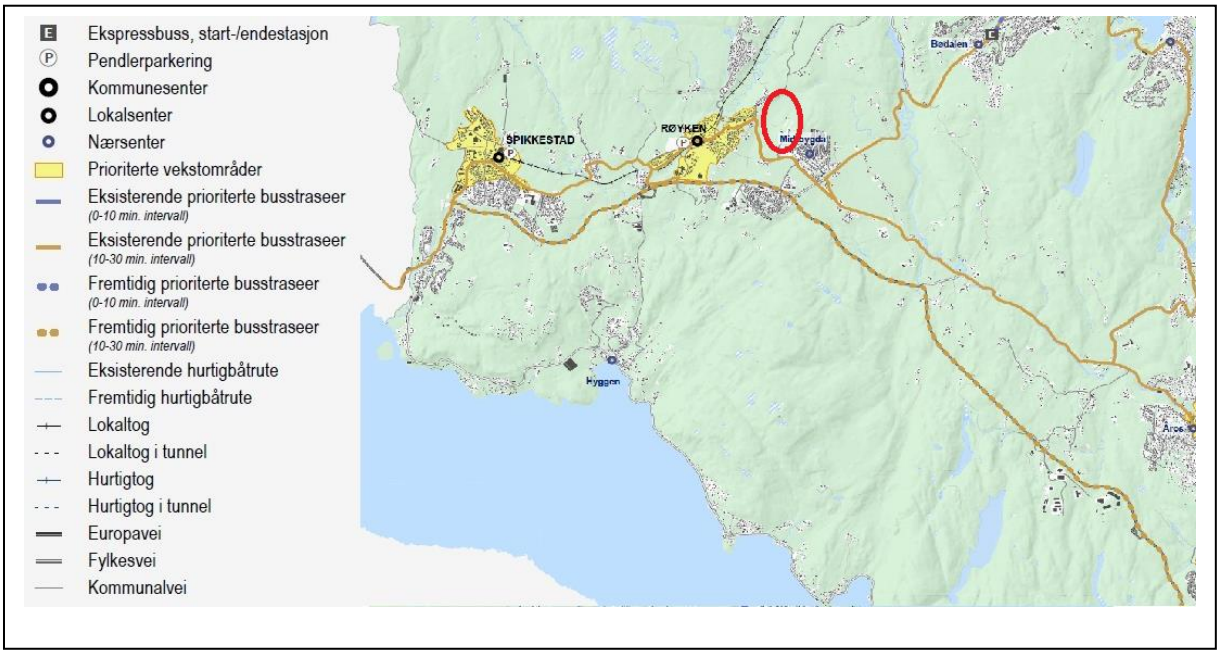
Områdets verdi og forslagets omfang
Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*

Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Veitraseen binder sammen tettstedene Heggedal, Midtbygda og Røyken, tilrettelegges for både gang, sykkel- og biltrafikk.

Verdi: *

Omfang: 0

Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Ikke relevant.

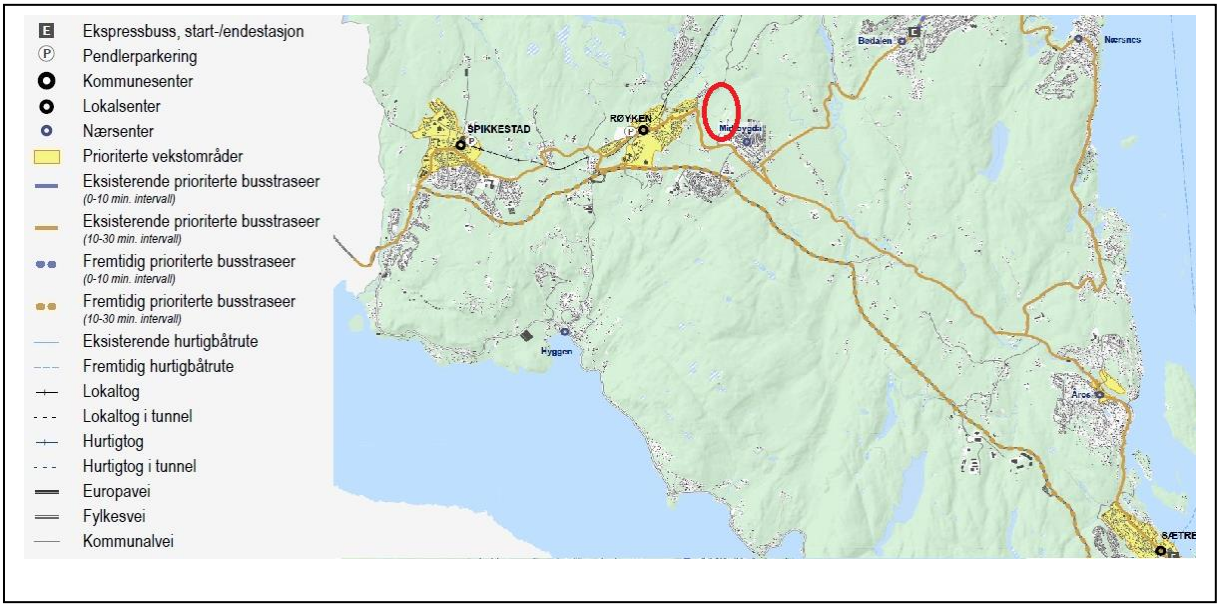
Verdi: *

Omfang: 0

Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

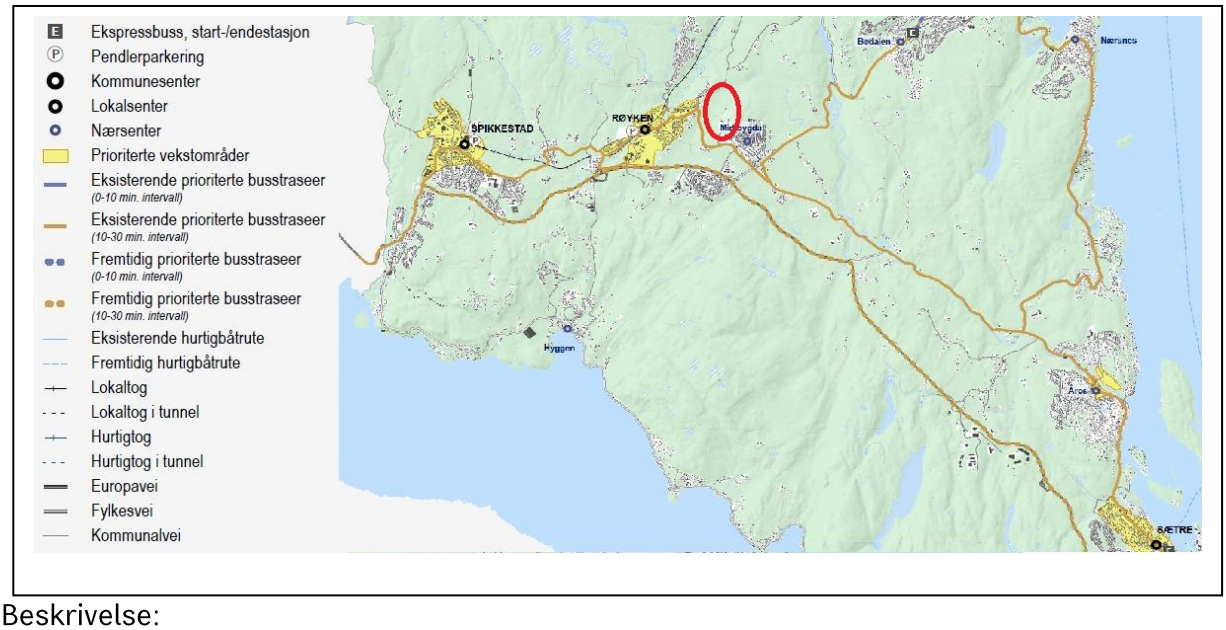
Beskrivelse:



Veitraseen binder sammen tettstedene Heggedal, Midtbygda og Røyken. Veitraseen vil tilrettelegge for en tryggere skolevei med opparbeiding av langsgående gang og sykkelvei. Videre vil traseen betjene biltrafikk og evt busser i området bedre enn dagens veier.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

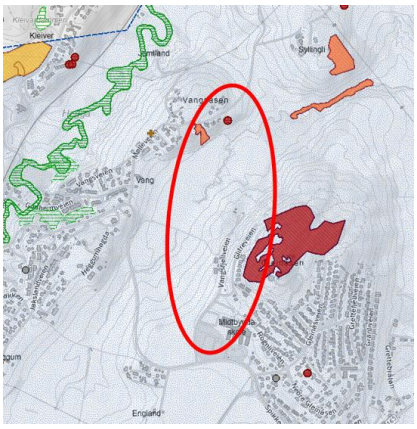
Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Veitraseen binder sammen prioriterte vekstområder; tettstedene Heggedal, Midtbygda og Røyken.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



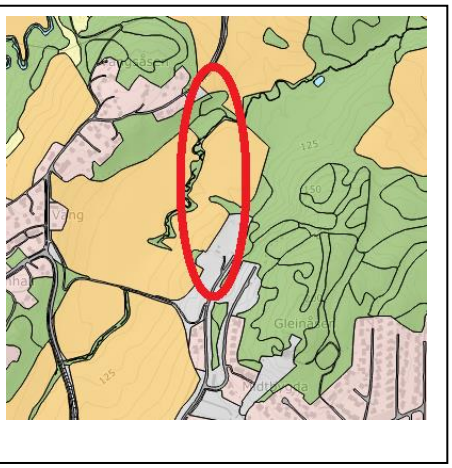
Beskrivelse:
Veitraseen berører bekk med hensynssone. Bekkedraget er del av Årosvassdraget. Åroselva er registrert med dårlig kjemisk tilstand, mens økologisk tilstand er karakterisert som å være moderat.

Øst for veitraseen, langs bekkedraget, er det registrert viktige naturtyper. Tiltaket kan også komme i konflikt med vilttråkk.

Bekkedraget forutsettes ivaretatt ved videre detaljplanlegging.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

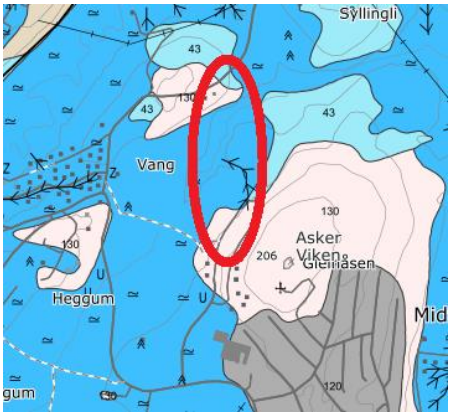
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:
Veitraseen går gjennom og vil dele opp et sammenhengende område med fulldyrka matjord. Oppdelingen vil medføre at det etableres et mindre jordstykke øst for traseen.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: geologi og ressurser

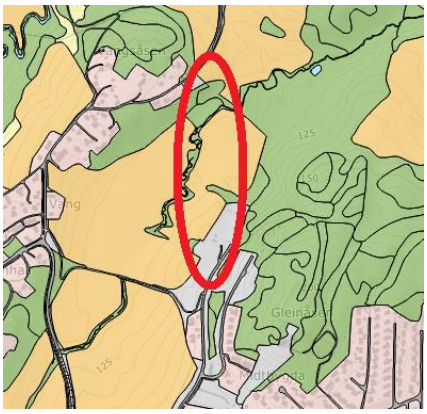


Beskrivelse:.
Området består i hovedsak av arealer med marin strandavsetning og noe areal med bart fjell hvor det er registrert naturstein. Traseen vil også kunne berøre ravine.
Traseen går i områder hvor det er registrert høy og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Grunnforhold forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

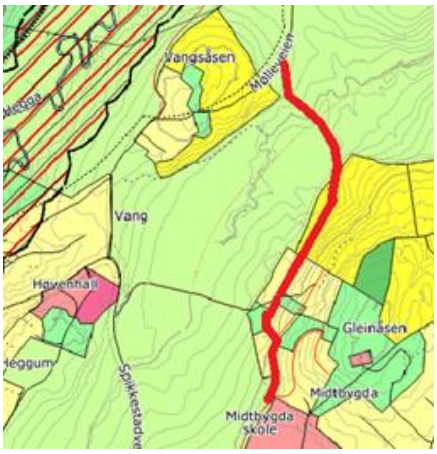
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:
Veitraseen vil berøre areal langs bekkedraget som er tilvokst med barskog.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Veitraseen er ikke berørt av strandsoneproblematikk.

Del av traseen berører bekkedrag med avrenning mot Årosvassdraget. Vassdraget er registrert med dårlig kjemisk og moderat økologisk tilstand.
Avrenning mot vassdrag forutsettes ivaretatt.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

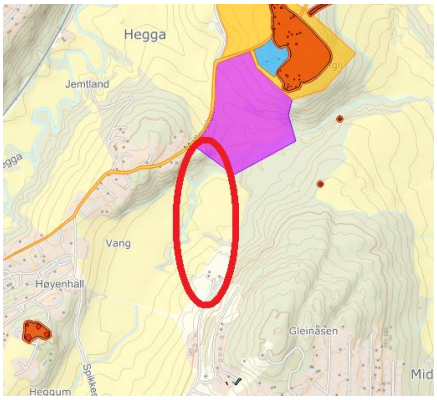
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Veitraseen går gjennom et LNF-område med kultur og naturlandskap.
Området er oppdyrket og langs bekkedraget er arealene tilvokst med skog.
Det forsettes at traseen utformes og tilpasses terreng og landskap.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

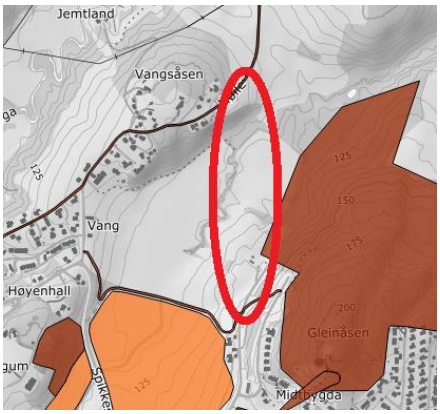


Beskrivelse:.

Veitraseen vil i nord berøre kulturlandskap øst for Vangsåsen (Syltingli, større gravfelt fra jernalderen. Jf temaplan kulturminner og –miljøer i Røyken).

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv

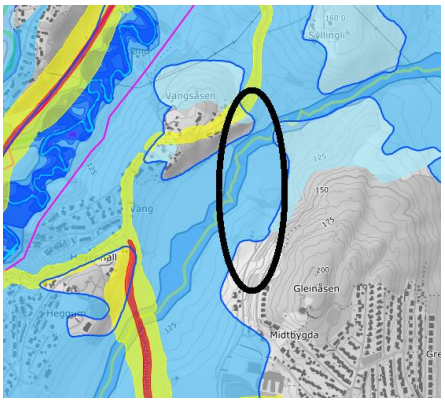


Beskrivelse:.
Veitraseen ligger i et LNF-område. Traseen berører registrert dyretåkk.
Nord for området ligger boligfeltet Katrineåsen.

Søndre del av tiltaksområdet inngår i et kartlagt/verdsatt friluftsområde. Området er karakterisert som svært viktig og det er etablert en langrennsløype i utkanten av området.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

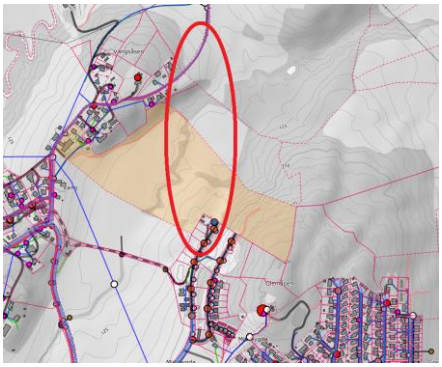
Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området består i hovedsak av arealer med marin strandavsetning og noe areal med bart fjell hvor det er registrert naturstein.
I området er det moderat til lag og stedvis høy aktsomhetsgrad for radon. Det er ikke registrert kvikkleire, men grunnforhold, mv forutsettes ivaretatt ved regulering/byggesak.
Området berører sidebekk til Årosvassdraget og områdene langs bekken er flomutsatt.
Ny vei vil bedre trafikksikkerheten på Vangsåsen.
Trafikksikkerhet må ivaretas der ny veitrase krysser tverrgående veier/turveier.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

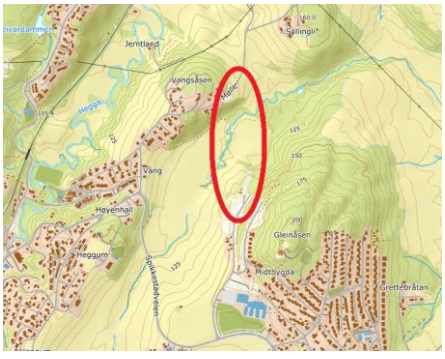
Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
I tilliggende bebyggelse er det etablert el-, vann- og avløp.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Veitraseen vil tilrettelegge for en tryggere skolevei med opparbeiding av langsgående gang og sykkelvei.

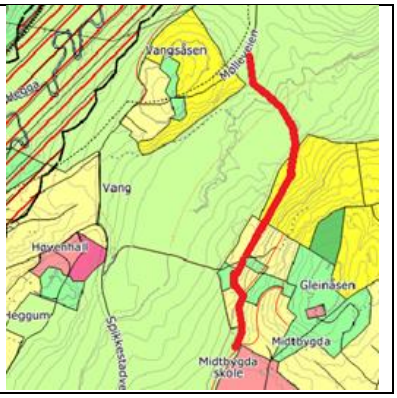
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Bolig
Foreslått formål: LNF
Arealstørrelse: 620m x 13m = ca 8 daa

Forslagsstiller: Formannskapet

Beskrivelse: Mølleveien vest for Vangsåsen tas ut og erstattes av to alternative traséer. Det er forutsatt av traséene etableres med gang- og sykkelvei.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Traseene binder sammen Heggedal, Midtbygda og Røyken for både gang, sykkel- og biltrafikk.
Næringsutvikling		Ikke relevant
Samferdsel		Det vil med dette bli tilrettelagt for gode skoleveier, gang og sykkelforbindelser, samt bedre veier for biltrafikk og evt. busser.
Prioriterte vekstområder		Traseene binder sammen prioriterte vekstområder.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Berører bekk med hensynssone. Avrenning til vassdrag forutsettes ivaretatt.
Matjord		Berører matjord
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Berører noe skog ved bekken
Strandsone		Avrenning til vassdrag forutsettes ivaretatt.
Landskap		LNF med kultur og naturlandskap
Kulturminner og kulturmiljø		Berører kulturlandskap øst for Vangsåsen.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Berører skiløype.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Veitraseen vil ligge i en sone med hav- og fjordavsetning. Berører bekk med hensynssone. Avrenning til vassdrag forutsettes ivaretatt. Trafikksikkerheten må ivaretas der tiltaket krysser tverrgående vei/turvei. Tiltaket vil bedre trafikksikkerheten på Vangsåsen, men vil kreve at det ved regulering gjennomføres utredninger/avklarer og sikrer behov for avbøtende tiltak

Teknisk infrastruktur		
Sosial infrastruktur		Bedre skolevei.

Konklusjon

Tiltaket skjermer bomiljøet på Vangsåsen, tilrettelegger for bedre skoleveier og styrker sammenhengen mellom sentre og prioriterte vekstområder.
Området består i hovedsak av arealer med marin strandavsetning og noe areal med bart fjell hvor det er registrert naturstein. Trygg byggegrunn forutsettes ivaretatt ved regulering.
Området berører sidebekk til Årosvassdraget og områdene langs bekken er flomutsatt. Avrenning til vassdrag forutsettes ivaretatt ved regulering.
Ny vei vil bedre trafikksikkerheten på Vangsåsen. Trafikksikkerhet må ivaretas der ny veitrase krysser tverrgående veier/turveier.

Tiltaket vil få negative konsekvenser for kultur og naturlandskap.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Veitraseen krysser bekkedrag.	Liv/helse	L	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Radon	I området er det moderat til lag og stedvis høy aktsomhetsgrad for radon.	Liv/helse	H	H			Ikke relevant. Planlagt bruk: kjørevei.
Skred og områdestabilitet	Ingen kjent risiko.	Liv/helse	L	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Veien vil passere områder med mye gang- og sykkeltrafikk, blant annet skolebarn.	Liv/helse	L	L			Trafikksikkerhet en forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

6.6 Røyken næringspark – endret arealbruk av delfelt



Planstatus

Kommuneplan

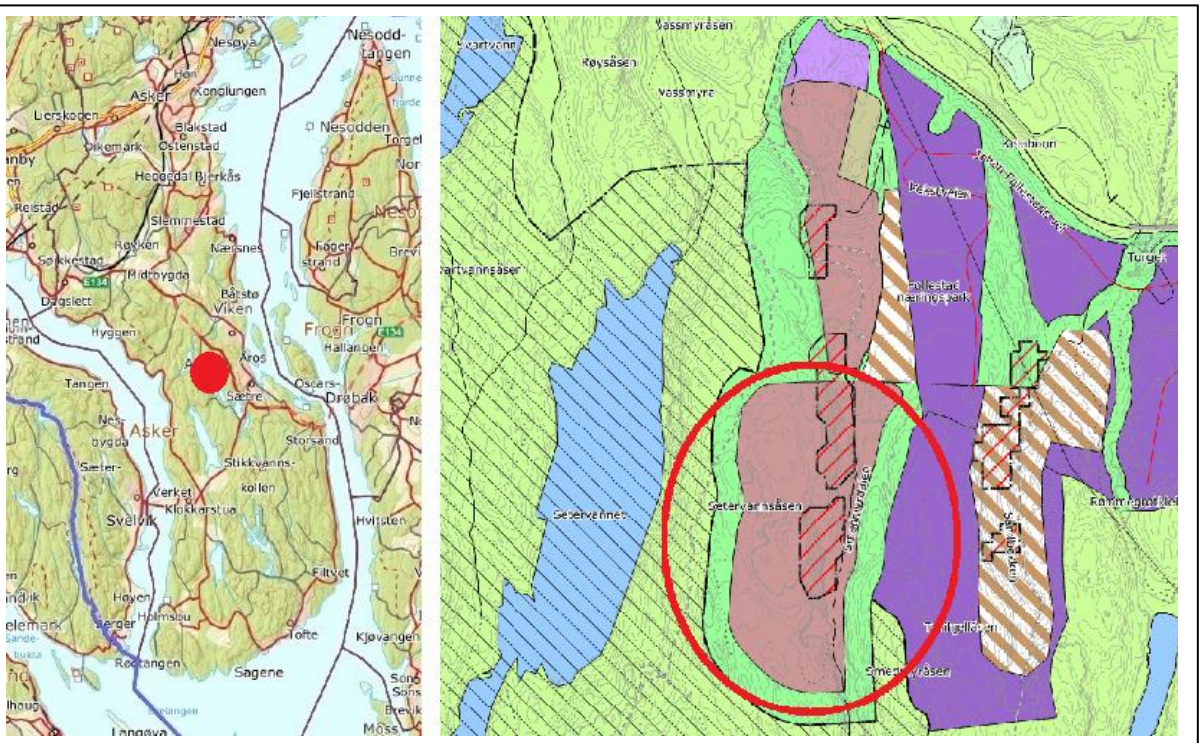
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til råstoffutvinning (1200) omkranset av areal avsatt til friområde (3040). Del av området er berørt av hensynssone for ras- og skredfrae (310).

Reguleringsplaner

Det er vedtatt reguleringsplaner som gjelder for området – Sætervannsåsen/Smedmyrdalen (planID 062762760006B, vedtatt 1991). Området er i reguleringen avsatt til steinbrudd og masseuttak (670), omkranset av spesialområde, skjermbelte (699). Rett nord for området ligger reguleringsplan for Røyken avfallsplass, 062762760006A. Denne planen åpner i tillegg til avfallsplass også for skytebane.

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Innspillet gjelder forslag om ny arealbruk for området. Arealformål er foreslått endret fra råstoffutvinning til annen type bebyggelse og anlegg.
Det er opplyst at grunneiere i området har sluttet seg til forslaget om endret arealbruk.

Dagens forhold

- Lokalområde: Røyken
- Dagens arealbruk: råstoffutvinning
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 255/42 Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 400 daa
- Hovedatkomst: Vekstveien
- Hovedformål: annen type bebyggelse og anlegg
- Type bebyggelse:
- Utnyttelse: … , byggehøyde: …
- Uteareal, friområder: …….
- Annet: …

Forslagsstillers begrunnelse

Forslagsstiller viser til at områdets bruk i dag omfatter mer enn råstoffutvinning slik dagens arealdel tilrettelegger for.
Området ligger nær E 134, sentralt i regionen.
I området har Franzefoss Gjenvinning AS drevet Åros pukkverk siden 2006.

Granittforekomsten er klassifisert som meget viktig på kommunalt nivå, av NGU, Virksomheten produserer for leveranse av råstoff til vegutbygging, bygg og anlegg, samt mottak av sprengstein for bearbeiding og produksjon av vekstjord. Videre er Røyken avfallsplass har vært etablert i området og FFF Hage og Miljø har drift av Røyken Grovfyllplass AS hvor det mottas og behandles avfall fra næringsvirksomheter. Forslagstiller foreslår endret arealbruk slik at denne samsvarer med næringsaktiviteten som pågår i området. Ny arealbruk foreslås å omfatte gjenvinning av byggeråstoff, mottak, gjenvinning og gjenbruk av masser i tillegg til ordinært deponi.

Illustrasjon av forslaget
Ikke utarbeidet.

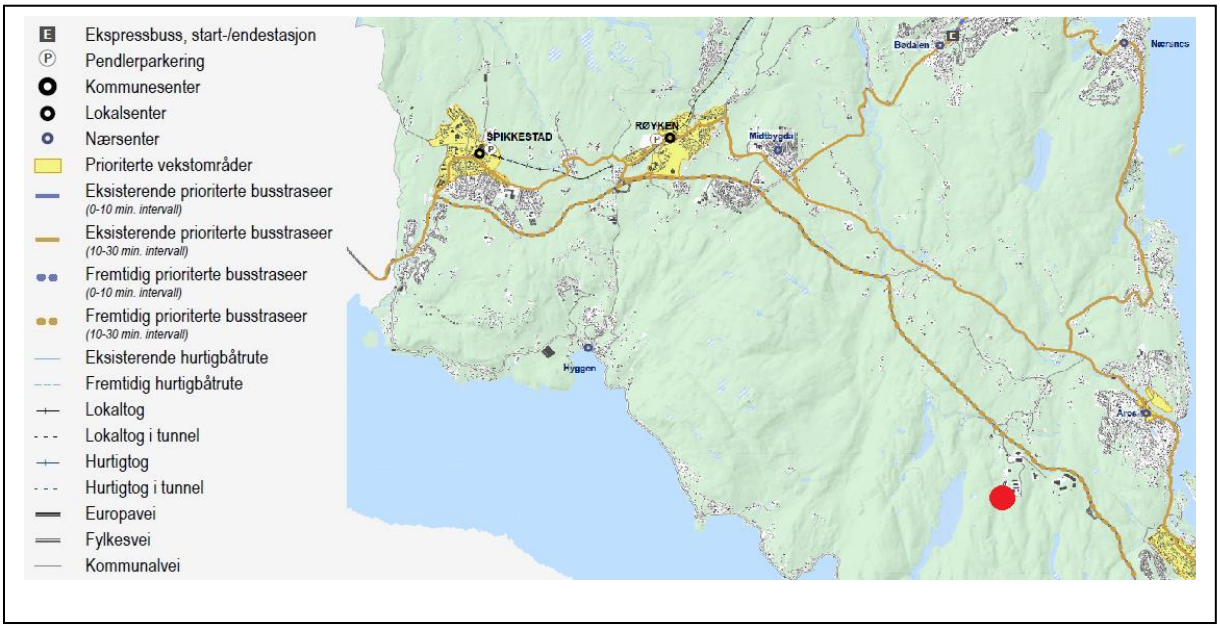
Foreslått av
Franzefoss Gjenvinning AS.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Røyken, men omfattes ikke av prioritert byggesone for sentret.

Området som foreslås omdisponert er del av næringsområdet Røyken næringspark som ligger til E 134, om lag 8 km syd-øst for Røyken sentrum, mens avstanden til Sætre sentrum er ca 3 km.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur. Arealbruk som tilrettelegger for områdets næringsbruk vil gi lokal arbeidsplass-utvikling, redusere utpendling og bidra til bosetting som styrker ønsket senterstruktur.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

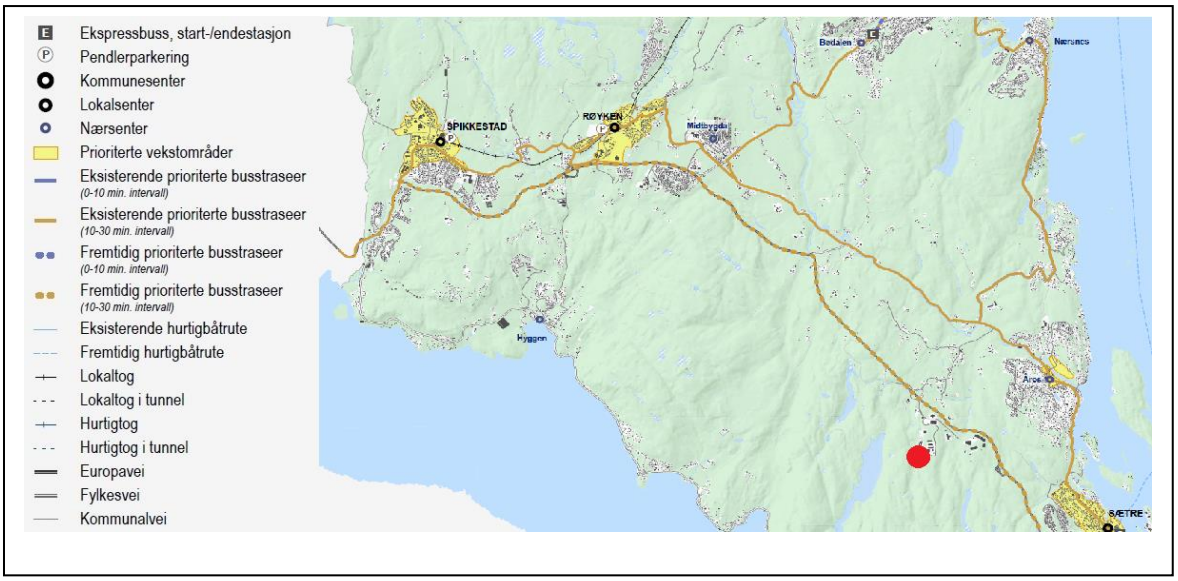
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.
Området som foreslås omdisponert er del av næringsområdet Røyken næringspark som ligger til E 134, om lag 8 km syd-øst for Røyken sentrum, mens avstanden til Sætre sentrum er ca 3 km.
Etter samfunnsdelens føringer om lokalisering av næringsvirksomheter skal denne bygge på ABC-prinsippet. Det følger av prinsippet at Røyken næringsparken skal utvikles med næringer innenfor rammen av industri og lager.
Foreslått omdisponering er forenlig med samfunnsdelens mål og føringer om næringsutvikling.

Verdi: ***
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

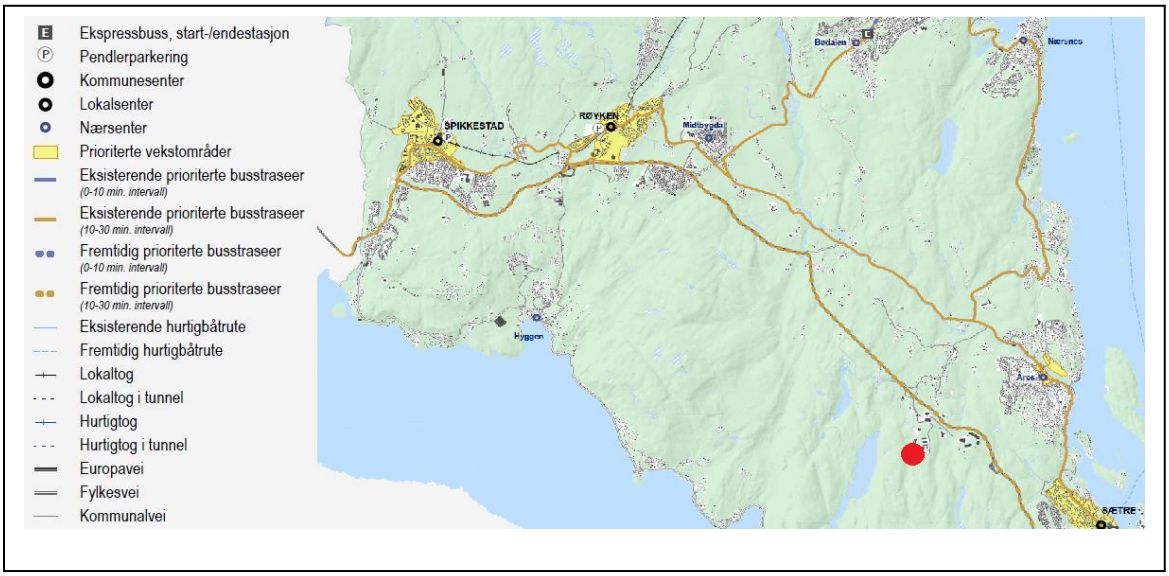
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området ligger til E134. Området er ikke betjent med kollektivtrafikk.
Det er opparbeidet privat adkomstvei fram til området via kommunal vei fra E134.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder

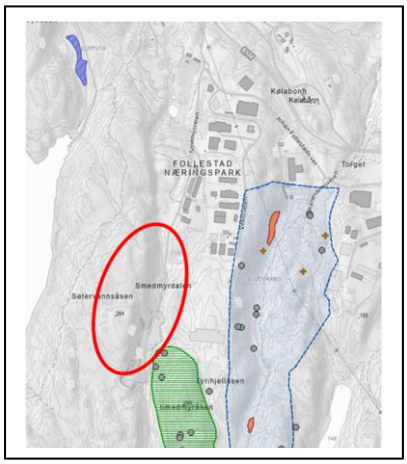


Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst.

Området ligger i prioritert næringsområde. Forslaget tilrettelegger for ønsket områdeutvikling, gir lokal arbeidsplassutvikling, bidrar til redusert utpendling og gir grunnlag for bosetting som styrker ønsket senterstruktur.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

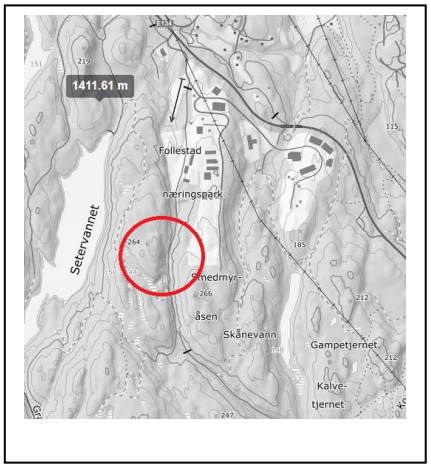
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Det er ikke registrert verdier innenfor området.
Området grenser i syd-øst til arealer hvor det er registrert naturverdier. Hensyn til naturmangfold må ivaretas ved regulering og byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

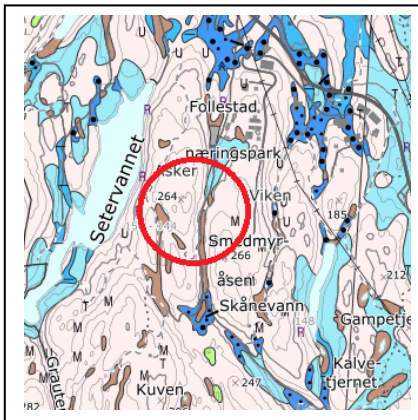
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Det er ikke registrert dyrkbar jord i området.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av bart fjell, stedvis tynt dekke.
NGU har gjennomført ressurskartlegging i området og det er registrert pukkressurser (granitt) med lokal verdi.
Området har pågående pukkverksdrift. Del av området er skredutsatt.
Videre er det registrert særlig høy aktsomhetsgrad for radon.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

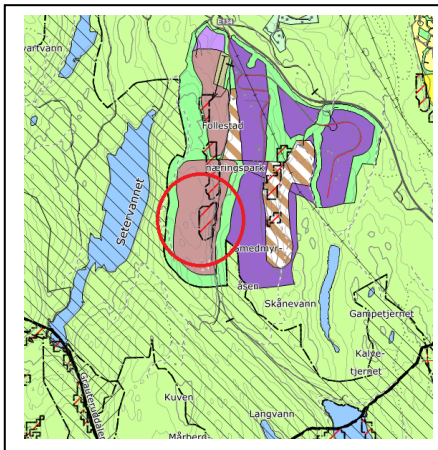
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Del av området er skogkledd, jordlag med varierende bonitet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk.
Næringsfeltet som området ligger i har avrenning mot Årosvassdraget i nord mens søndre del har avrenning mot Sætrevassdraget i syd.
Årosvassdraget er registrert med dårlig kjemisk og moderat økologisk tilstand.
For øvre del av Sætrevassdraget er det ikke definert kjemisk tilstand, men tilstanden i nedre del av vassdraget (Sætreelva) har god kjemisk tilstand. For øvre del av vassdraget er det karakterisert god økologisk tilstand.
Avrenning mot bekkefar forutsettes ivaretatt.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

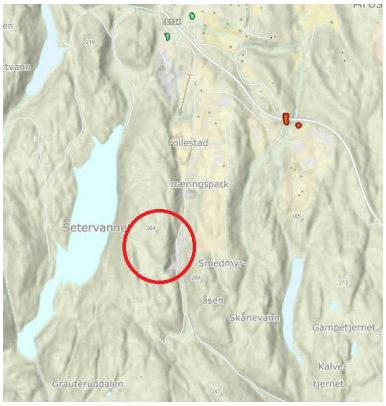
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området ligger i regulert næringsområde. Området er tatt i bruk og det pågår drift av pukkverk i åsryggen. Ytterligere uttak/drift vil kunne påvirke landskapet noe.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

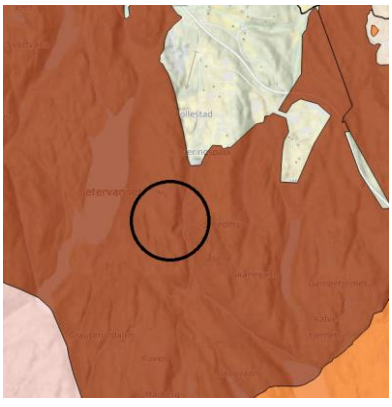


Beskrivelse:.
Området berøres ikke av kjente bevaringsverdige kulturminner/-miljøer.

Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

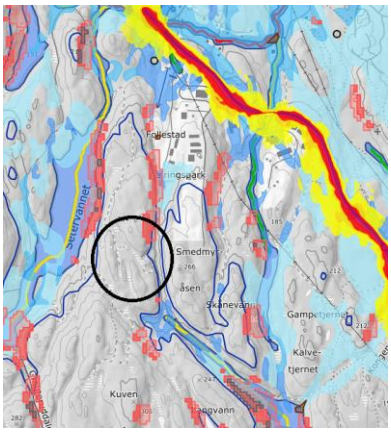
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området inngår kartlagte/verdsatte friluftsområder. Friluftsområdet er karakterisert som å være svært viktig.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



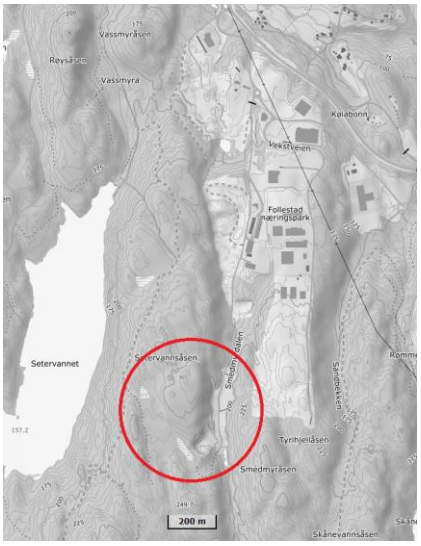
Beskrivelse:.
Området består av bart fjell, stedvis tynt dekke.
Del av området er skredutsatt og det er registrert særlig høy aktsomhetsgrad for radon.

Området er planlagt med intern (privat) adkomstvei, fra E134 via kommunal vei.
Området er ikke utbygd med vannforsyning. Det kan gi utfordringer med slukkevannskapasitet. Arealet inngår i sikringssone nedslagsfelt for drikkevann og må hensyntas i planleggingen.

Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Annet: teknisk infrastruktur

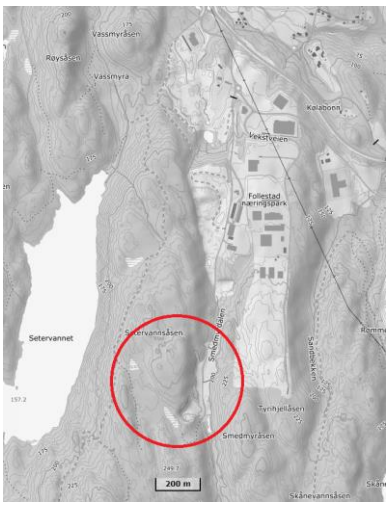


Beskrivelse:.
Tilliggende deler av næringsområdet er utbygd med el, vann- og avløpsløsning. Det kan være noe utfordringer med slukkevannskapasitet.

Området er har adkomst fra privat vei.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



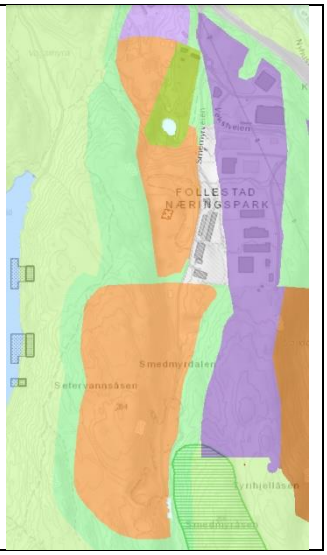
Beskrivelse:
Området er del av et etablert næringsområde. Tema vurderes som ikke relevant.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Råstoffutvinning
Foreslått formål: Annen type bebyggelse og anlegg
Arealstørrelse: ca 400 da
Forslagsstiller: Franzefoss

Beskrivelse:
Innspillet gjelder gbnr. 255/42. Foreslår å endre deler av Follestad (Follestad sør, Sætervannsåsen-Smedmyrdalen" fra råstoffutvinning til "miljøpark, råstoffutvinning og andre typer anlegg.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Arealbruk som tilrettelegger for områdets næringsbruk vil gi lokal arbeidsplass-utvikling, redusere utpendling og bidra til bosetting som styrker ønsket senterstruktur.
Næringsutvikling		Nytt arealformål er mer riktig i forhold til dagens bruk og bygger opp under mulighet for utviklingen av området.
Samferdsel		Det er god adkomst til området. Området er ikke betjent med kollektivtrafikk.
Prioriterte vekstområder		Forslaget tilrettelegger for ønsket områdeutvikling, gir lokal arbeidsplassutvikling, bidrar til redusert utpendling og gir grunnlag for bosetting som styrker ønsket senterstruktur.

Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Det er ikke registrert verdier innenfor området. Området grenser i syd-øst til arealer hvor det er registrert naturverdier. Hensyn til naturmangfold må ivaretas ved regulering og byggesak.
Matjord		Ingen kjente konflikter. Området har vært brukt lik arealformålet i lang tid.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Området består av bart fjell, stedvis tynt dekke (skogsbunn). Del av området er skredutsatt (bratt terreng). Det er registrert pukkressurser (granitt) med lokal verdi. Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Ingen kjente konflikter. Området har vært brukt lik arealformålet i lang tid.
Strandsone		Ingen kjente konflikter. Området har avrenning mot Årosvassdraget hvor det er registrert med dårlig kjemisk og moderat økologisk tilstand. Avrenning mot øvre del av Sætrevassdraget er det ikke definert kjemisk, men økologisk tilstand er god. Avrenning mot bekkefar forutsettes ivaretatt.
Landskap		Området er tatt i bruk og det pågår drift av pukkverk i åsryggen. Ytterligere uttak/drift vil kunne påvirkelandskapet noe.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente konflikter. Området har vært brukt lik arealformålet i lang tid.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området inngår kartlagte/verdsatte friluftsområder. Friluftsområdet er karakterisert som å være svært viktig.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Det kan være noe utfordringer med slukkevannskapasitet. Arealet inngår i sikringssone nedslagsfelt for drikkevann
Teknisk infrastruktur		Noe mangelfull slukkevannskapasitet for større branner. Men god kapasitet på veier.
Sosial infrastruktur		Ikke relevant

Konklusjon

KU avdekker ingen spesielle utfordringer utover dagens situasjon med å endre arealbruk fra råstoff til annen bebyggelse og anlegg. Området er sårbart ift nedslagsfelt for drikkevann. Området er bilbasert og ikke tilrettelagt med kollektivtransport og følger således ABC prinsippet ift C-næringer. Avrenning, fare for forurensing, trygg byggegrunn (rasfare), landskapstilpasning, slokkevann mm. Må følges opp i videre reguleringsplaner.

Bestemmelser til området
Innenfor området kan det legges til rette for miljøpark, råstoffutvinning og andre typer anlegg.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området ligger på et høydebrekk, med avrenning mot nord og syd.	Liv/helse	M	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Radon	Området er registrert særlig høy aktsomhetsgrad for radon	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Området består av bart fjell, stedvis tynt dekke (skogsbunn). Del av området er skredutsatt (bratt terreng).	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området ligger i forlengelse av et eksisterende industriområde. Det er ingen gang- og sykkelveier inne på industriområdet. Økt biltrafikk til Røyken næringspark kan medføre behov for utbedret kryss ved E134.	Liv/helse	L	M			Spørsmålet om området skal gjøres tilgjengelig for myke trafikanter samt spørsmål om løsning på avkjørsel fra E134 må avklares ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke aktuelt.	Liv/helse	L	L		Ikke relevant.	
Forurenset grunn	Ikke kjent.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

6.7 Røyken næringspark - nytt delfelt



Planstatus

Kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til LNRF (5100).

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder området. Tilliggende områder i nord-vest og mot nord-øst inngår i vedtatte reguleringsplaner, h h v detaljplan for Follestad Næringspark, felt C (planID 062720130286) og reguleringsplan for E134 (planID 062762760008B).

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Innspillet gjelder forslag om en utvidelse av næringsparken på Follestad mot sydøst. Arealet som foreslås innarbeidet er på om lag 140 daa og vil etter forslagstillers skjønn være en naturlig forlengelse av næringsområdet som tilrettelegges for lager, logistikk, industrivirksomhet og knyttets til det overordnede stamveinettet rundt Oslo. Området bør tilrettelegges og utvikles slik at næringsbruken ikke forurenser eller gir uønsket avrenning til vannene.

Dagens forhold

- Lokalområde: Røyken
- Dagens arealbruk: landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF)
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 254/1. Eier: privat.

Innhold

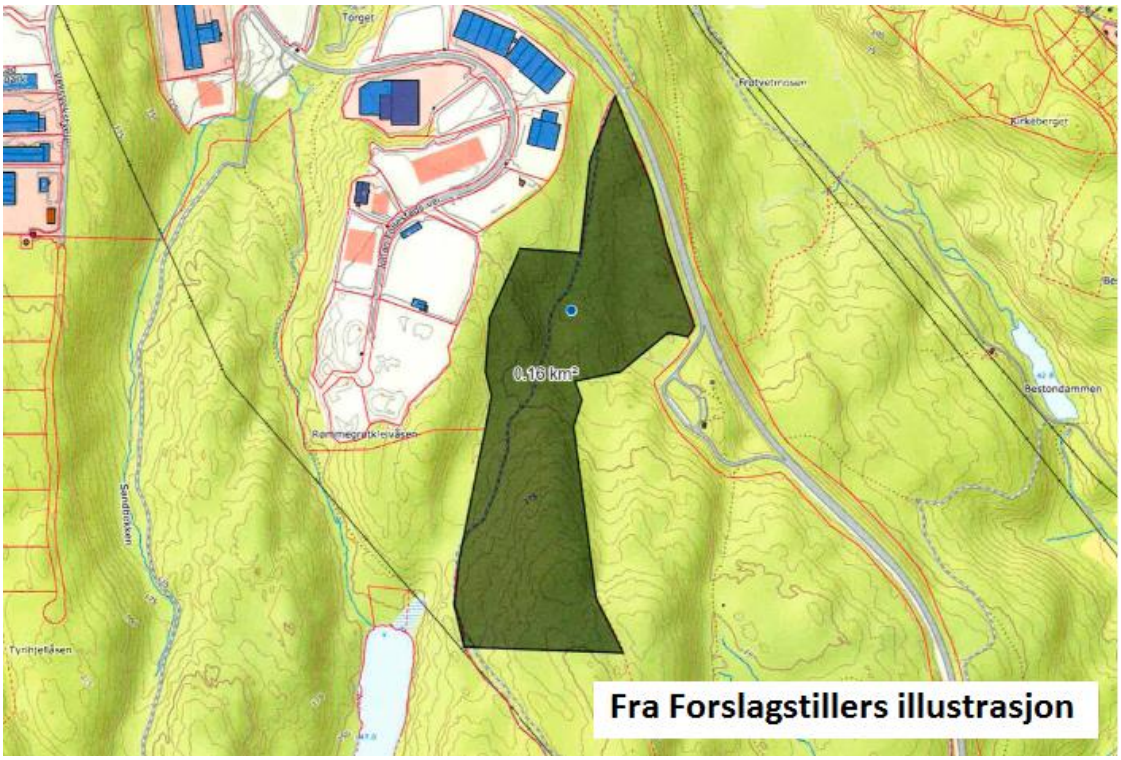
Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 140 daa
- Hovedatkomst: Johan Follestads vei
- Hovedformål: næringsvirksomhet (1300)
- Type bebyggelse: næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Utnyttelse: … , byggehøyde: …
- Uteareal, friområder: ……..

Forslagsstillers begrunnelse

Forslagsstiller viser til samfunnsdelens føringer og mål om næringsutvikling. Etter forslagstillers skjønn vil forslaget om å utvide næringsområdet på Follestad bygge opp under kommunens utviklingsmål.

Illustrasjon av forslaget



Foreslått av

Kristi Haug Transet og Hans Petter Transet.
Dato: ……..

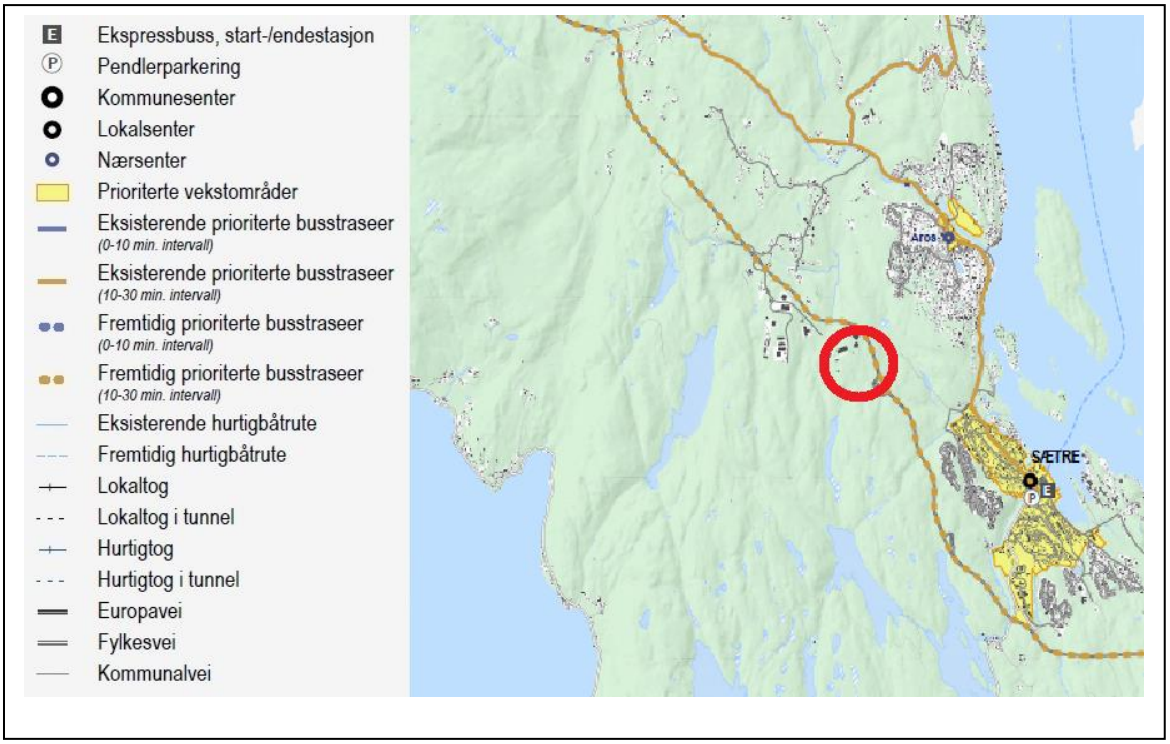
Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur

Beskrivelse:



Området ligger med adkomst fra E 134, gjennom Follestad næringsområde. Området er del av lokalområdet Røyken.
Området inngår ikke i prioritert vekstområder, men ligger til det etablerte næringsområdet på Follestad. Etter samfunnsdelen skal det tilrettelegges for en økt virksomhetsvekst ved Follestad.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



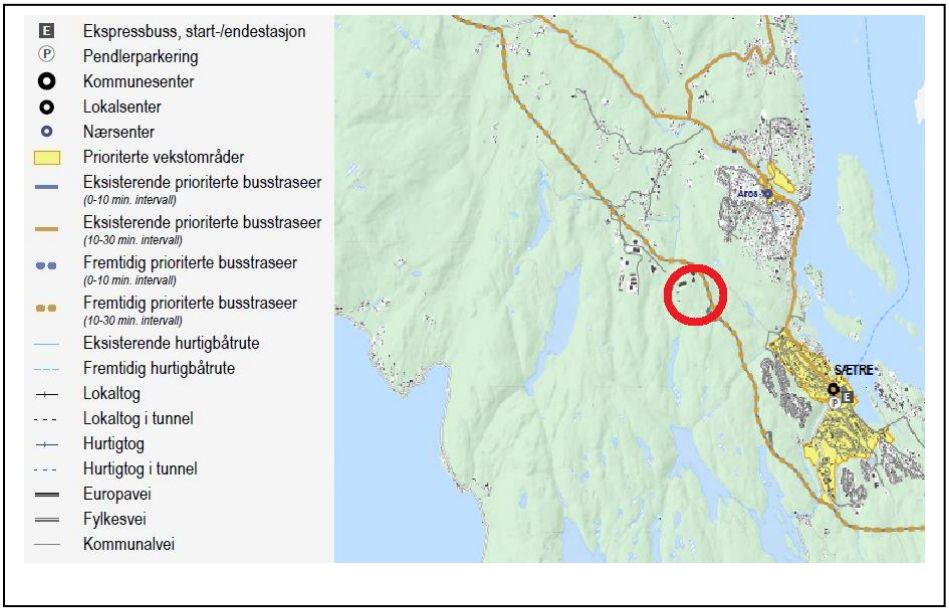
Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen. Det framgår at områdene ved Follestad skal tilrettelegges for en økt næringsvekst, basert på virksomheter knyttet til logistikk, industri og lager (jf ABC-prinsippet).

Foreslått omdisponering følger opp samfunnsdelens mål og føringer om næringsutvikling.

Verdi: ***
Omfang: 2
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

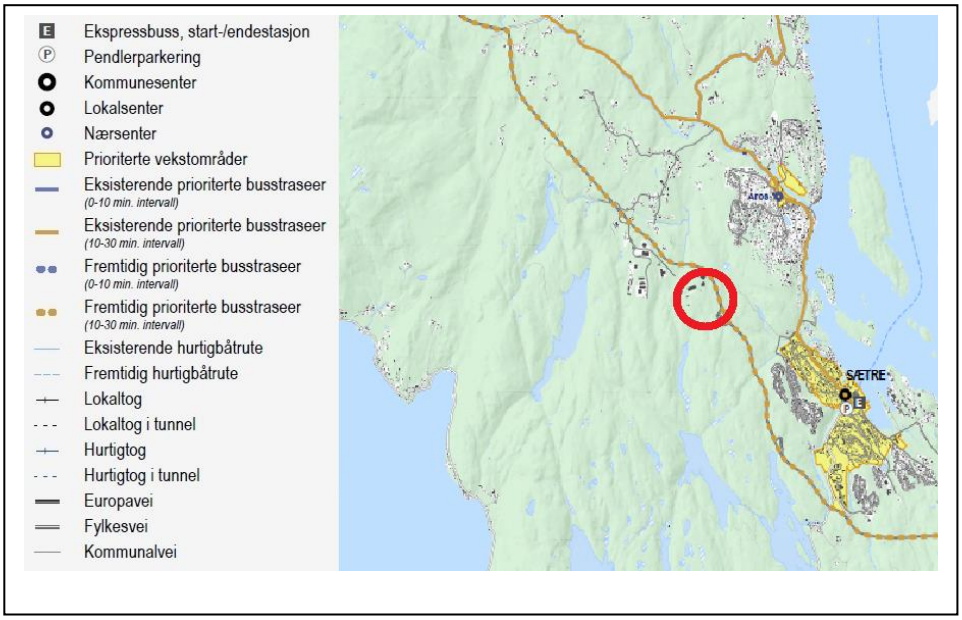
Beskrivelse:



Området vil trolig få adkomst fra E134, via privat vei. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs denne. Kapasiteten på dagens kryssrundkjøring i E134 forutsettes nærmere utredet.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Etter handlingsdelens mål om næringsstruktur skal områdene ved Follestad, langs E134 tilrettelegges for en økt næringsvekst, basert på virksomheter knyttet til logistikk, industri og lager (jf ABC-prinsippet).

Verdi: ***
Omfang: 2
Konsekvens: Grønn

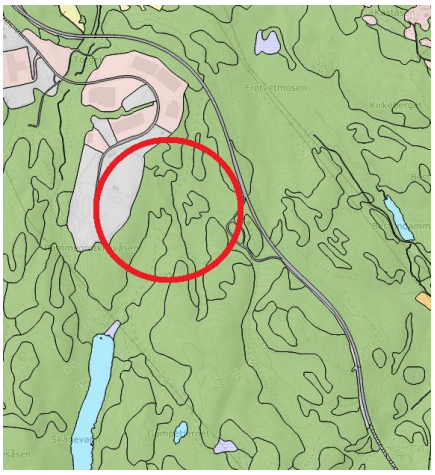
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



I området er det registrert rødlistearter.
Forutsettes nærmere avklart. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

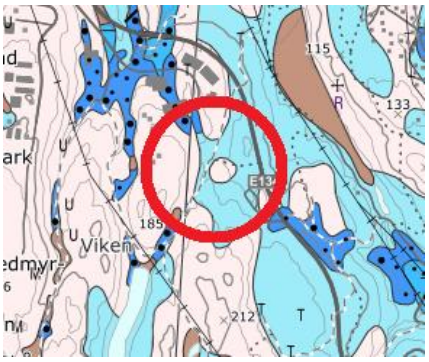
Prinsipper for vern: matjord



Området berører ikke matjord, men er tilvokst med skog, grunnlendt med middels og lav bonitet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser

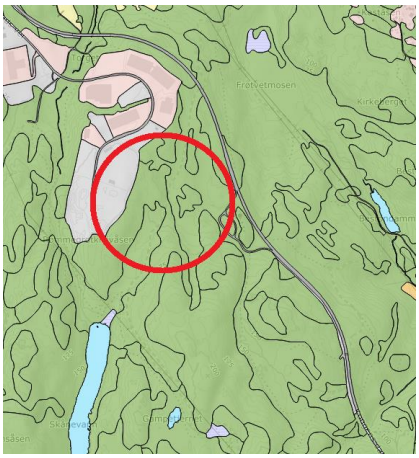


Beskrivelse:.
Området består hovedsakelig av arealer med bart fjell samt arealer med tykk havavsetting. I tilliggende næringsområde er det etablert pukkverksdrift på et område med pukkressurser. Ressursområdet strekker seg inn i området som foreslås omdisponert, jf NGUs kartlegging.
Området har høy aktsomhetsgrad for radon.

Pukkverksressursen forutsettes nærmere utredet og ivaretatt ved regulering.
Eventuelle øvrige hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

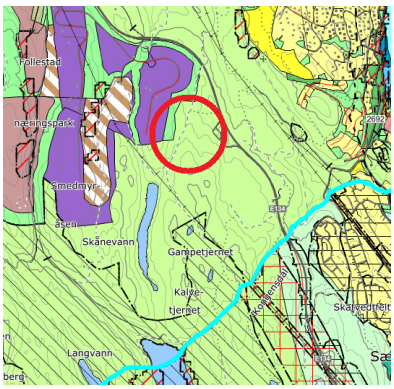
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området er tilvokst med barskog, grunnlendt med middels og lav bonitet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk.
I nord har området avrenning mot Årosvassdraget mens det i syd har avrenning mot Sætrevassdraget.
Årosvassdraget er registrert med dårlig kjemisk og moderat økologisk tilstand.
For øvre del av Sætrevassdraget er det ikke definert kjemisk tilstand, men tilstanden i nedre del av vassdraget (Sætreelva) har god kjemisk tilstand. For øvre del av vassdraget er det karakterisert god økologisk tilstand.
Avrenning mot bekkefar forutsettes ivaretatt.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

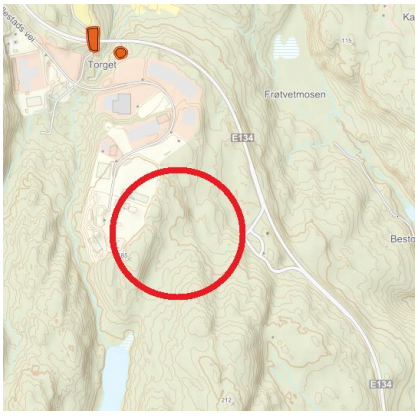
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området ligger i et landbruksområde. Mot nord-vest grenser området til næringsområdet Follestad.
Endret arealbruk vil føre til endringer i landskapet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Ingen kjente kulturminner i området.

Foreslått arealbruksendring antas ikke å ha konsekvenser.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

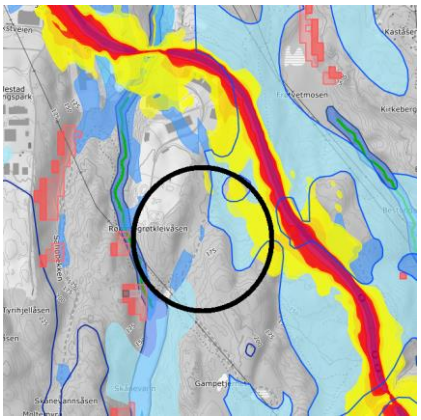
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Området ligger i et LNF-område.
Området inngår i kartlagte/verdsatte friluftsområder.
Området er registrert med ganske god bruk.
Omdisponering kan gi konflikt med turveier og friluftsinteresser.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

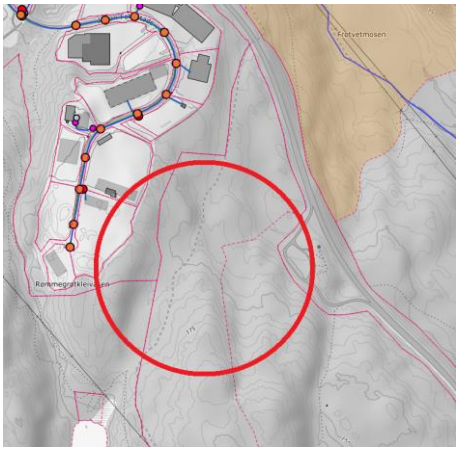


Området består hovedsaklig av arealer med bart fjell samt arealer med tykk havavsetting.
Området er registrert med høy aktsomhetsgrad for radon.

Området har adkomst fra E134, via privat vei. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs denne.
Del av området mot E134 er støyutsatt.

Området er ikke utbygd med el, vann eller avløp. Det kan ha utfordringer med brannvannskapasitet.
Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur

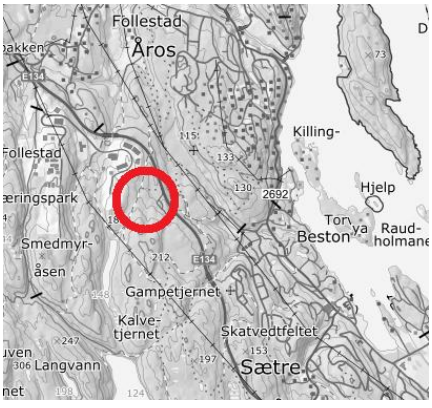


Området vil trolig få adkomst fra E134, via privat vei. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs denne. Kapasiteten på dagens kryssrundkjøring i E134 forutsettes nærmere utredet.

Området har ikke el, vann- og avløpsløsning. I tilliggende næringsområde er det el, vann og avløp. Området kan ha utfordringer med brannvannskapasitet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Området ligger langs E134, om lag 1,5 - 2 km avstand fra tettstedene Sætre og Åros.

Temaet anses ha liten relevans for områdebruken.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Næring
Arealstørrelse: ca 156 da
Forslagsstiller: Transet
Beskrivelse:
Innspillet gjelder en del av eiendom med gbnr. 254/1. I dagens kommuneplan er området avsatt til næring (Follestad næringspark) og LNF. Ønsket ny arealbruk er næring. Området som i dag er LNF er på om lag 150 daa og vil kunne knyttes til industri-/næringsområdet.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Foreslått utvidelse av næringsparken vil tilrettelegge for etablering av næring som etter ABC-prinsippet bør sikres god tilgang til veinettet. Områdeutvidelsen vil gi rom for nye etableringer og for reetablering av virksomheter som etter ABC-prinsippet ikke bør ligge i sentrum.
Næringsutvikling		I tråd med ønsket næringsutvikling i kommunen
Samferdsel		Området vil trolig få adkomst fra E134, via privat vei. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs denne. Kapasiteten på dagens kryssrundkjøring i E134 forutsettes nærmere utredet.
Prioriterte vekstområder		Samsvar med samfunnsdelen mål om å videreutvikle næringsarealene ved Follestad og langs E134 (jf ABC-prinsippene).
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		I området er det registrert rødlistearter.
Matjord		Ingen kjente konflikter
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Registrert mineralressurs (pukkverk) med lokal betydning. Bruk av mineralressursen forutsettes avklart ved regulering. Kvikkleire og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Berører større sammenhengende skogområder
Strandsone		Ikke berørt av strandsoneproblematikk, men avrenning mot vassdrag må ivaretas.
Landskap		Endret arealbruk vil føre til endringer i landskapet
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente konflikter
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Ligger i verdsatt friluftsområde, kan gi konflikt med turveier og friluftsinteresser.

Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Noe redusert brannvannkapasitet. Kapasiteten på dagens kryssrundkjøring i E134 forutsettes nærmere utredet.
Teknisk infrastruktur		Behov for ny løsning mot E134, Noe redusert VA kapasitet
Sosial infrastruktur		Ikke relevant

Konklusjon

Endret arealbruk vil være i konflikt med skog, landskap og friluftsområder, men utvikling av næring i dette området er i tråd med både lokale og regionale næringsstrategier. Risiko- og sårbarhetstiltak forutsettes ivaretatt ved regulering.

Rekkefølgebestemmelser
VA-kapasitet og brannvannkapasitet må være tilfredsstillende
Ny løsning ut mot E134 må være godkjent.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området ligger på et høydebrekk, med avrenning mot nord og syd. En utbygging vil medføre en større andel harde flater.	Liv/helse Stabilitet Materielle verdier	M	L M M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Radon	Området er registrert med høy aktsomhetsgrad for radon.	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Skred og områdestabilitet	Området består av bart fjell, stedvis tynt dekke (skogsbunn). Området grenser til et aktsomhets-område for skred.	Liv/helse Stabilitet Materielle verdier	M	M M M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området ligger i forlengelse av et eksisterende industriområde. Det er ingen gang- og sykkelveier inne på industri-området. Økt biltrafikk til Røyken næringspark kan medføre behov for utbedret kryss ved E134.	Liv/helse Stabilitet Materielle verdier	L	M L L			Spørsmålet om området skal gjøres tilgjengelig for myke trafikanter samt spørsmål om løsning på avkjørsel fra E134 må avklares ved regulering. Friluftsliv og ferdsel ut i marka må ivaretas ved regulering.
Høyspent	Områder grenser i sør til et høyspentanlegg.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Forurenset grunn	Ikke kjent.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

6.8 Midtbygda nærsenter – Røyken Rådhus



Planstatus

Kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting (1160).

Reguleringsplaner
Det er vedtatt reguleringsplaner som gjelder for området – Bjørnstad (Rådhuset) (planID 3025_062762753002, vedtatt 29.08.1974. Reguleringen tilrettelegger området for offentlig bebyggelse.

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Arealformål er foreslått endret fra offentlig eller privat tjenesteyting (1160) til sentrumsformål (1130). Forslaget tilrettelegger for Midtbygda nærsenter. Nærsenteret skal dekke nærområdets behov for daglig handel og service. I tillegg skal nærsentrene være en møteplass (kafe), med en liten plass tilrettelagt for enkelt samvær for barn, ungdom og voksne. Bussholdeplassen skal opprettholdes. Det er en forutsetning at all atkomst skal skje fra Katrineåsveien. Forslaget ivaretar at det ligger et større kontorbygg på Midtbygda som skal gjenbrukes. Samtidig er det ønskelig med kortreist service for folk som bor på Midtbygda (Gleinåsen og Katrineåsen). Foreslått arealbruksendring samsvarer ikke med gjeldende regulering.

Dagens forhold

- Lokalområde: Røyken
- Dagens arealbruk: offentlig eller privat tjenesteyting
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr. 222/9 Eier: Asker kommune

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca. 23 daa
- Hovedatkomst: Katrineåsveien
- Hovedformål: Sentrum
- Type bebyggelse: I hovedsak gjenbruk av eksisterende bygningsmasse

- Utnyttelse (BTA): …
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: ….

Forslagsstillers begrunnelse
Nærsenteret skal dekke nærområdets behov for daglig handel og service som f.eks. dagligvare, apotek, lege/tannlege, frisør, blomster, kafe osv. Forslaget begrunnes med fordelen som oppnås ved å legge til rette for kortreist service og handel for folk som bor på Midtbygda, samtidig som eksisterende bygningsmasse kan gjenbrukes. Bussholdeplassen skal opprettholdes, noe som bygger opp under ambisjonen om nullvekst i personbiltrafikken. I tillegg skal nærsentrene være en møteplass tilrettelagt for enkelt samvær for barn, ungdom og voksne.

Foreslått av
Asker kommune

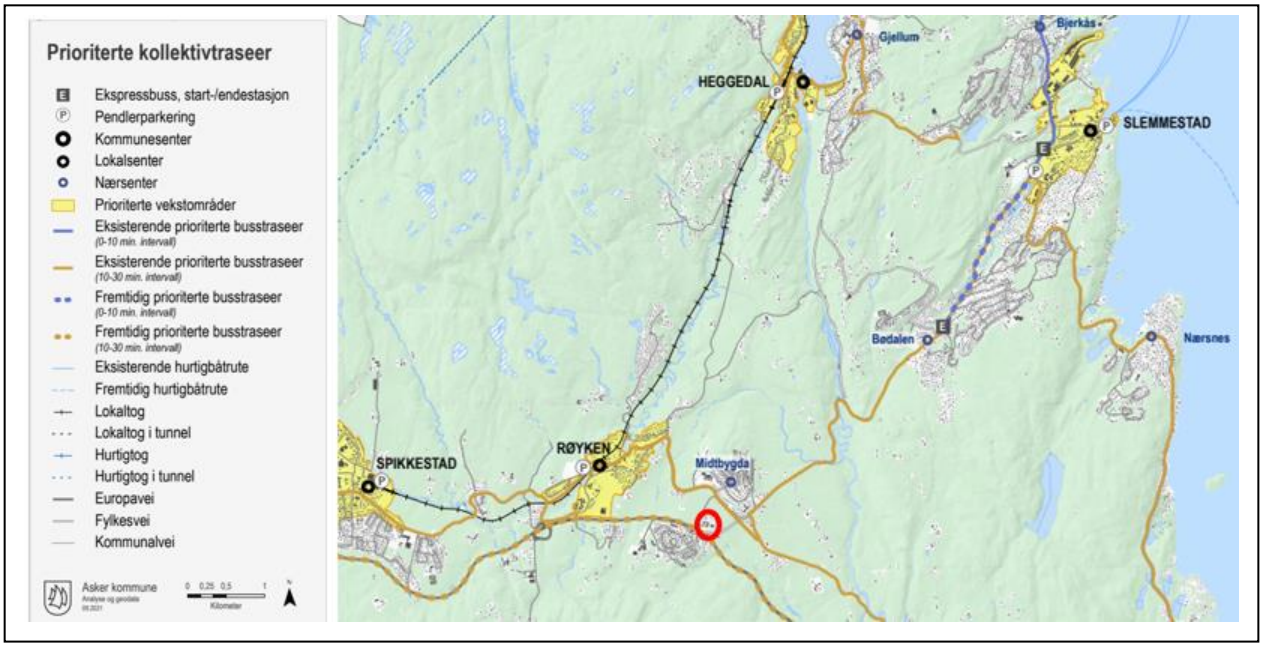
Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur

Beskrivelse:



Området hører til lokalområdet Røyken.

Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.

Området som foreslås omdisponert ligger til Slemmestadveien (FV165) og E134. Forslaget tilrettelegger for utbygging av området med sentrumsformål. Adkomst til området følger lokalt veinett som også betjener boligbebyggelse, ungdoms – og videregående skole. Omdisponering anses å være i tråd med senterstrukturen da Midtbygda er utpekt som nærsenter i samfunnsdelen.

Verdi: *

Omfang: 0

Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:

Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.

Foreslått omdisponering vil tilrettelegge for utvikling med sentrumsformål som handel og service.

Foreslått ny arealbruk vurderes som å være positiv i forhold til mål om næringsutvikling.

Verdi: *

Omfang: 0

Konsekvens: Grønn

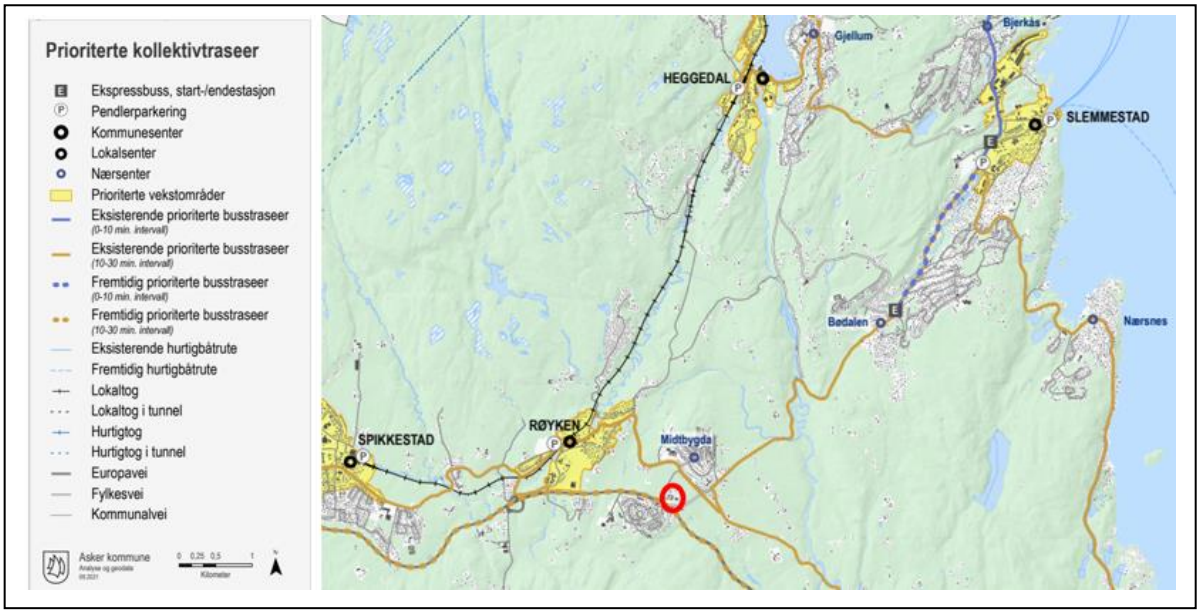
Prinsipper for utvikling: samferdsel

Beskrivelse:
Området som ønskes tilrettelagt for utvidet/ny bruk gjelder det tidligere Rådhuset i Røyken som er del av lokalområdet Røyken. Bygningen benyttes i dag til offentlig administrasjon/trygdeordninger underlagt off. forvaltning.
Området ligger sentralt og nær hovedveinettet (E134 og FV165). Adkomst til området følger lokalt veinett som også betjener boligbebyggelse, ungdoms – og videregående skole. Spikkestadveien og Katrineåsveien er tilrettelagt for myke trafikanter.

Bussterminalen ligger i dag på Røyken rådhus med 10 – 30 min intervall.
Trafikksikkerhet som følge av en ny bruk internt på området/lokalveinettet må avklares nærmere.

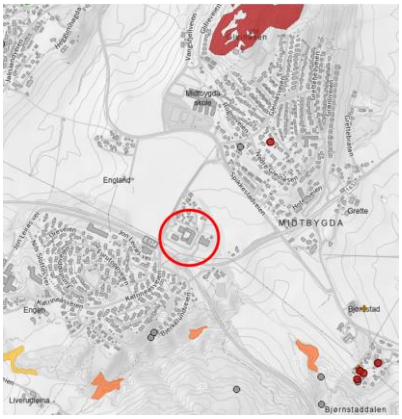
Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området ligger utenfor prioritert vekstområde.
Området ligger utenfor prioritert vekstområde, men innenfor sonen til Midtbygda nærsenter. Det åpnes for begrenset vekst også utenfor prioriterte vekstområder.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:
Området er ikke berørt av registrerte naturtyper eller arter. Området er allerede bebygget.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:
Området er bebygget, men ligger inntil fulldyrka jord.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:
Området består av fyllmasser, men ligger inntil områder som består av hav- og fjordavsetning (fare for kvikkleire)
Området har usikker aktsomhetsgrad for radon.

Området er allerede bebygget. Eksisterende bygningsmasse forutsettes benyttet. Ev. endringer forutsettes utredet nærmere ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

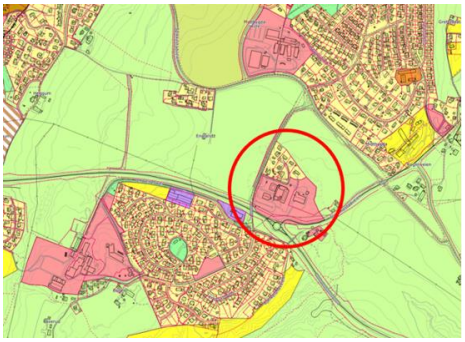
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:
Området er allerede bebygget. Eksisterende bygningsmasse forutsettes benyttet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

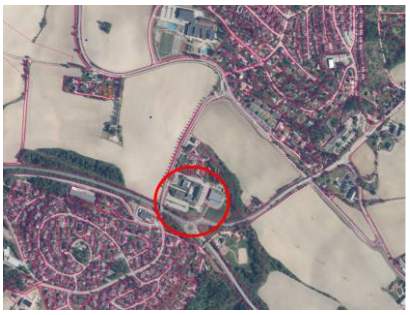
Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk. Det går et lite bekkedrag øst for brannstasjonen, men bekken forventes ikke å bli berørt som følge av omdisponeringen. Avrenning mot vassdrag forutsettes ivaretatt.

Ligger ikke i aktsomhetsområde for flom.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

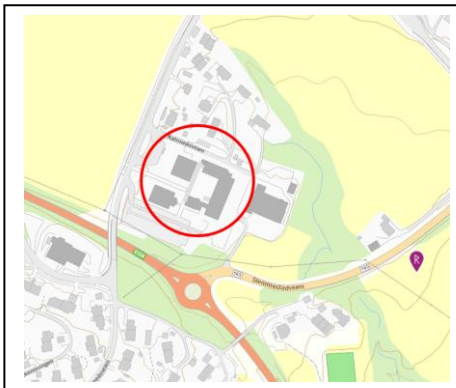
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:
Området er allerede bebygget. Eksisterende bygningsmasse forutsettes benyttet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:
Området berøres ikke av kjente bevaringsverdige kulturminner/-miljøer.

Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer i området.

Røyken rådhus har en unik karakter som forutsettes ivaretatt ved regulering, dersom det åpnes for mindre nybygg innenfor det aktuelle området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv

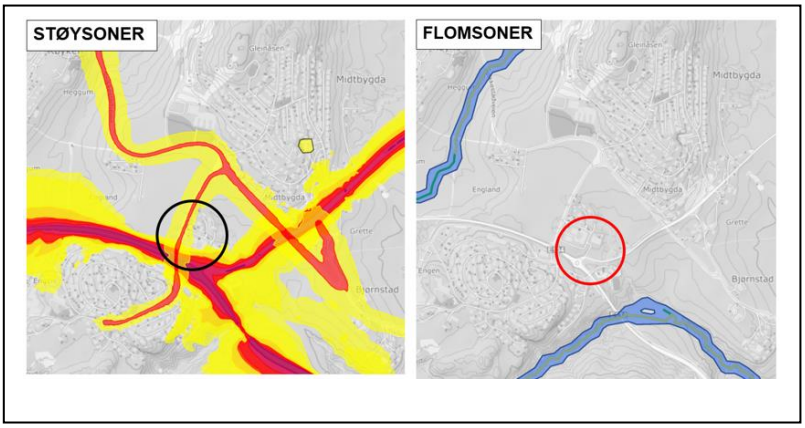


Beskrivelse:
Området berøres ikke av kartlagte/verdsatte friluftsområder, men ligger inntil verdifullt kulturlandskap samt kartlagt og verdsatte friluftsområder.

På vinteren kjøres det skiløype på jordet ved rådhuset.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:
Området består av fyllmasser, men ligger inntil områder som består av hav- og fjordavsetning (fare for kvikkleire). Området har usikker aktsomhetsgrad for radon.

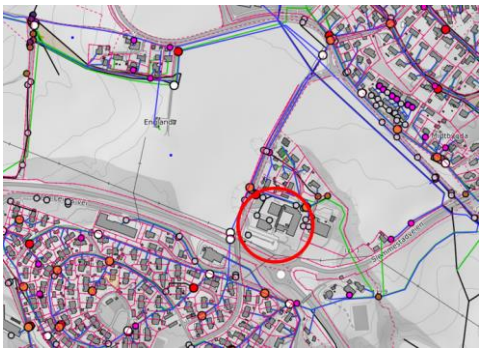
Området er utsatt for trafikkstøy.

Området er allerede bebygget og bygningsmassen forutsettes gjenbrukt. Adkomst til området skjer via lokalt veinett som også betjener boligbebyggelse i sør. Her ligger også ungdoms – og videregående skole.

Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur

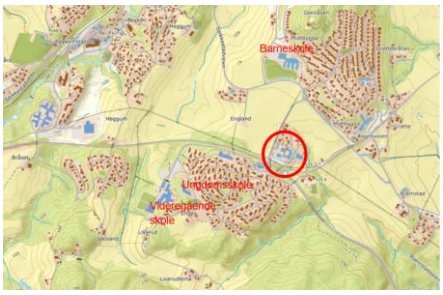


Beskrivelse:
Området er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Området er forutsatt adkomst fra lokal vei, opparbeidet med trafikksikker løsning for myke trafikanter.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur



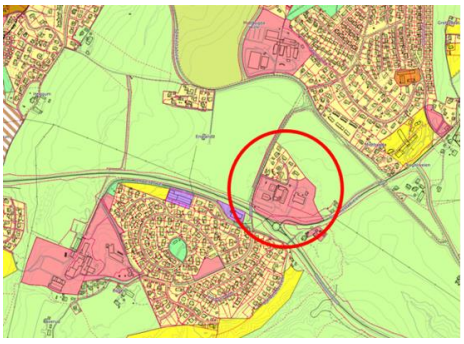
Beskrivelse:
Forslaget gjelder tilrettelegging for sentrumsformål. Området ligger ca. 0,5 km fra Midtbygda barneskole og ca. 1 km fra ungdoms- og videregående skole.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Offentlig eller privat tjenesteyting
Foreslått formål: Sentrumsformål
Arealstørrelse: ca. 23 daa
Forslagsstiller: Asker kommune

Beskrivelse: Arealformål endres fra offentlig eller privat tjenesteyting til sentrumsformål. Området er definert som nærsenter i samfunnsdelen.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Hører til nærsenteret Midtbygda. Omdisponering anses ikke å ha betydning for ønsket senterstruktur.
Næringsutvikling		Foreslått arealbruk vurderes som å være positiv i forhold til mål om næringsutvikling.
Samferdsel		Området ligger sentralt og nær hovedveinettet (E134 og FV165). Adkomst til området følger lokalt veinett som også betjener boligbebyggelse, ungdoms – og videregående skole.
Prioriterte vekstområder		Området ligger utenfor prioritert vekstområde, men innenfor sonen til Midtbygda nærsenter. Det åpnes for begrenset vekst også utenfor prioriterte vekstområder.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Området er ikke berørt av registrerte naturtyper eller arter. Området er allerede bebygget.
Matjord		Området er allerede bebygget. Ikke definert som matjord. Ligger inntil fulldyrka jord.
Geologi og ressurser		Området består av fyllmasser, men ligger inntil områder som består av hav- og fjordavsetning (fare for kvikkleire) Området har usikker aktsomhetsgrad for radon. Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart) og NVEs aktsomhetskart. Grunnforhold forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Området er ikke tilvokst med skog.
Strandsone		Berøres ikke av strandsoneproblematikk.
Landskap		Området er allerede bebygget. Eksisterende bygningsmasse forutsettes benyttet
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner eller kulturmiljøer. Røyken rådhus har en unik karakter som forutsettes ivaretatt ved ny bruk.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området berøres ikke av kartlagte/verdsatte friluftsområder, men ligger inntil verdifullt kulturlandskap samt kartlagt og verdsatte friluftsområder.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området består av fyllmasser, men ligger inntil områder med hav- og fjordavsetning. Området har usikker aktsomhetsgrad for radon. Området er utsatt for trafikkstøy. Eksisterende bygningsmasse forutsettes gjenbrukt. Adkomst via lokalt veinett som også betjener ungdoms – og videregående skole samt boligbebyggelse i sør. Enkel tilgang til FV165 og E134

		Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.
Teknisk infrastruktur		Området er utbygd med el, vann- og avløpsløsning. Området er forutsatt adkomst fra lokal vei, med trafikksikker løsning for myke trafikanter.
Sosial infrastruktur		Ca. 0,5 km til barneskole. CA 1 km til ungdoms – og videregående skole. 0 km til nærsenter.

Konklusjon

Arealendringen vurderes ikke å få negative konsekvenser. Området vurderes egnet som nærsenter da det ligger nært boligområdene Katrineåsen og Gleinåsen, godt kollektivtilbud da området i dag er bussterminal i Røyken. Forslaget legger til rette for et kortreist servicetilbud for beboerne på Midtbygda. Nærsenteret skal dekke nærområdets behov for daglig handel og service, og således redusere behovet for å reise steder i kommunen/belaste veinettet unødvendig.
Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse ansees også som positivt. Trafikksikkerhet som følge av en ny bruk internt på området/lokalveinettet må avklares nærmere ved detaljregulering/byggesak.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater krever håndtering av overvann	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Skred og områdestabilitet	Utbyggings-området ligger utenfor definerte skredområder i kartgrunnlag.	Liv/helse	L	L			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området er forutsatt adkomst fra lokalt veinett. Det er ikke opparbeidet gang-/sykkelvei langs Liahagen.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering. Trafikksikkerheten for myke trafikanter må sikres.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

7. Lokalområde Slemmestad

7.1 Bårdsrudveien – nytt boligfelt NÆ4

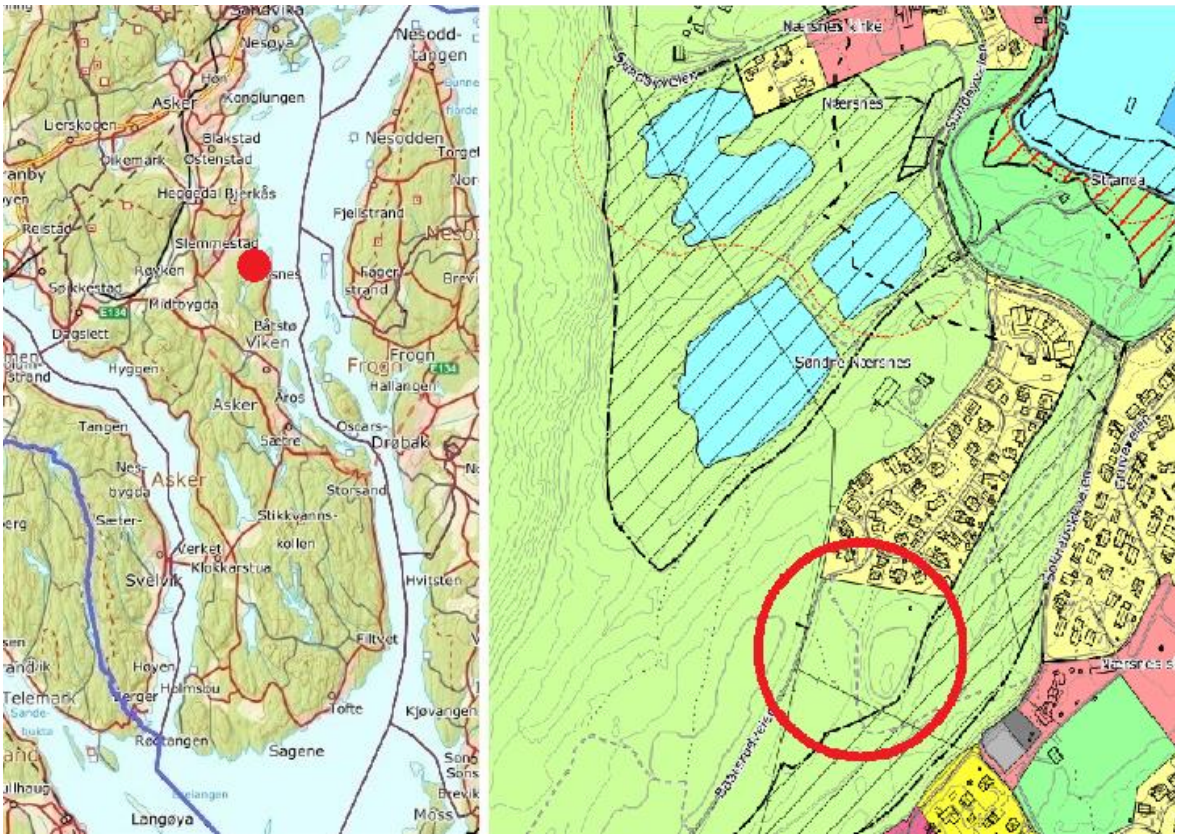


Planstatus

Kommuneplan
Gjeldende kommuneplan er området avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF, 5100). I øst, langs Sokkabekken ligger en hensynssone bevaring naturmiljø.

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder for området.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Innspillet gjelder ny arealbruk på del av eiendommen 243/1. Arealformål er av formannskapet foreslått endret fra LNF til bolig.
Grunneier opplyser i sitt innspill at primært forslås arealbruksendring til «*boligformål, og eneboliger eventuelt andre bygningstypologier som kan avklares nærmere i en eventuelt framtidig reguleringsplan.*
Subsidiært ønsker tiltakshaver å være fleksibel i forhold til arealformål eller boligsosiale formål som kan være tjenlige for samfunnet, kommunen og for nærområdet.»

Dagens forhold

- Lokalområde: Slemmestad
- Dagens arealbruk: LNF
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 243/1 Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 5,8 daa
- Hovedatkomst: Baardsrudveien
- Hovedformål: Bolig
- Type bebyggelse: tett/lav
- Utnyttelse (BYA %): … , byggehøyde: …
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: Det anslås utbygging med om lag 10 boliger.

Forslagsstillers begrunnelse

Det vises til kommuneplanens samfunnsdel hvor det er tatt inn mål om mindre boligutbygginger og fortetting i området.
Ved tilrettelegging for en utbygging med blandet formål (offentlig privat tjenesteyting og bolig) vil alternativ skissert utbygging kunne bidra til å betjene en framtidige eldrebølgen, eller andre boligsosiale formål med boliger og base med oppfølging integrert i ett boligområde.

Illustrasjon av forslaget



Foreslått av

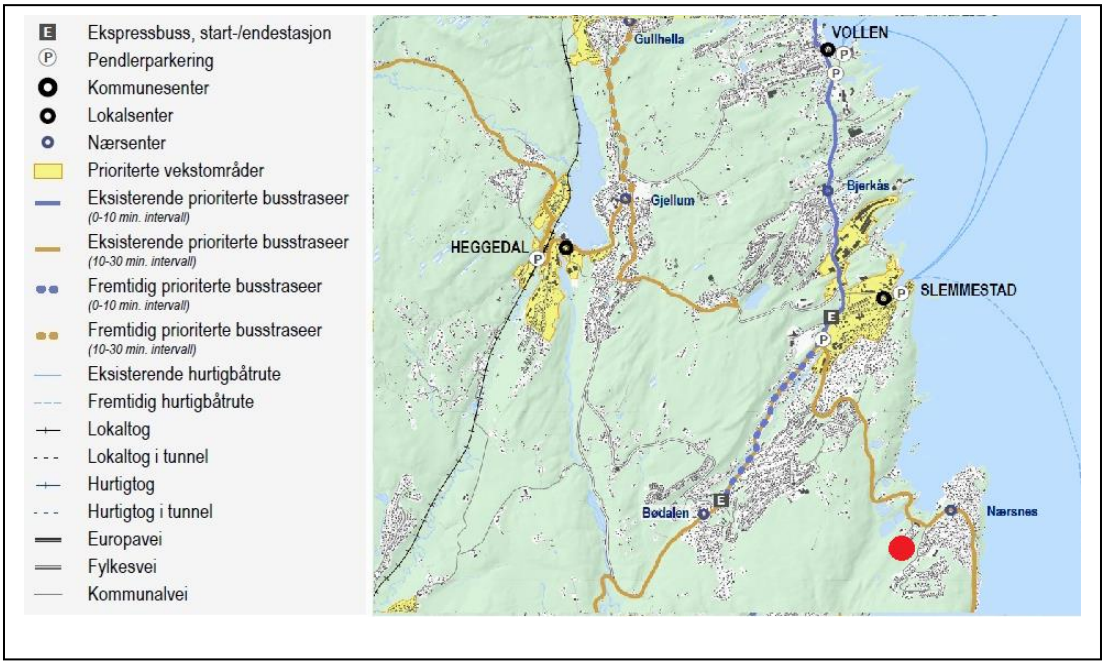
Asker kommune.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Slemmestad.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.
Området som foreslås omdisponert ligger i byggesonen på Nærsnes, om lag 0,7 km sydøst for nærsentret. Forslaget vil tilrettelegge for utbygging med småhusbebyggelse. Lokaliseringen er foreslått utenfor senterstruktur, men koblet til eksisterende boligområder og nært til Nærsnes skole.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

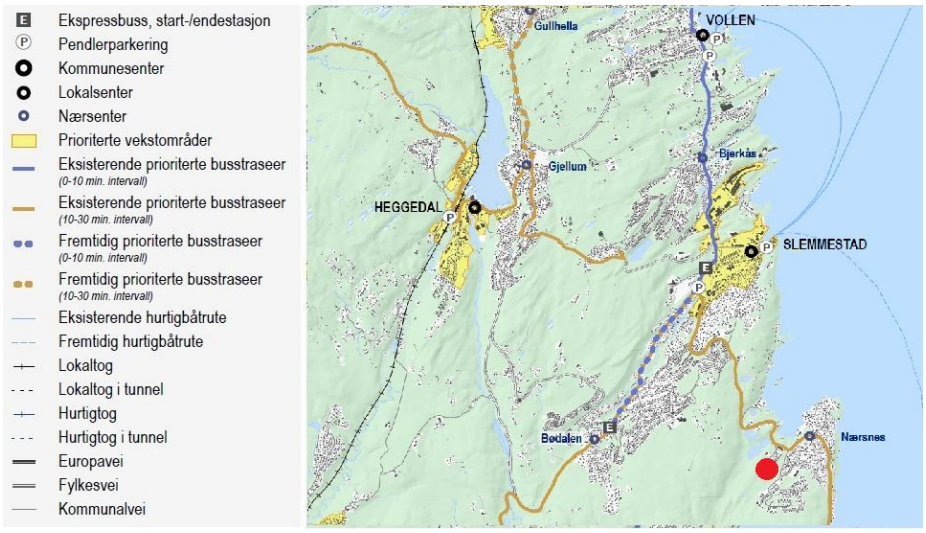
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.
Forslaget som innarbeides tilrettelegges for utvikling med ca 10 boliger.
Ny arealbruk vurderes ikke som å ha direkte innvirkning på mål om næringsutvikling.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

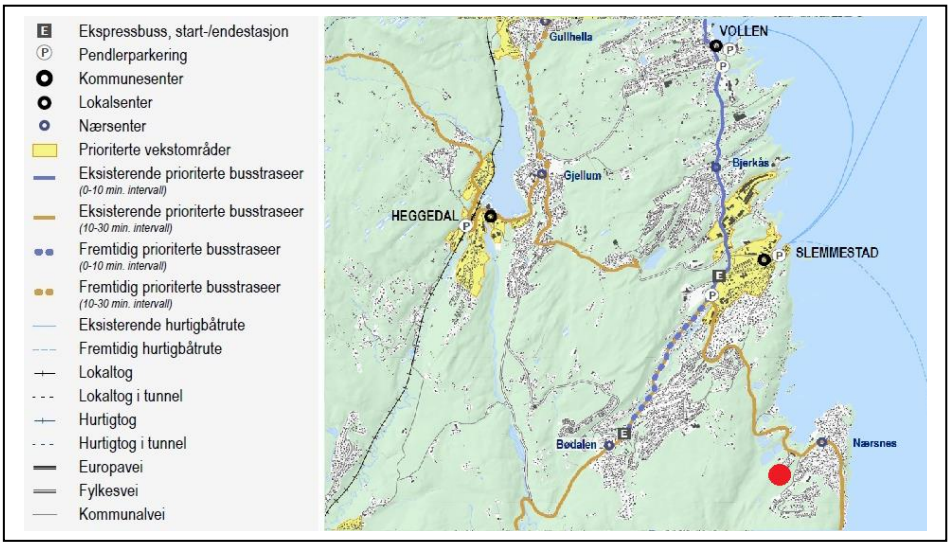
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området ligger til Baardsrudveien. Området er betjent kollektivtrafikk (10 – 30 min intervall). Avstand til kollektivtrafikktilbud er ca 0,4 km. Det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs del av adkomstveien.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

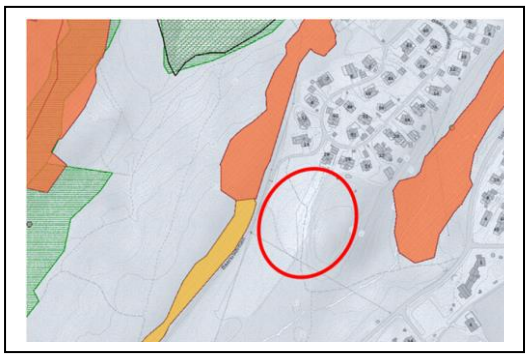
Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst.
Området er utenfor prioritert vekstområde.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området berører ikke kjente naturverdier direkte.
I tilliggende arealer er det områder med forvaltningsinteresse. Naturmangfold forutsettes ivaretatt ved regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

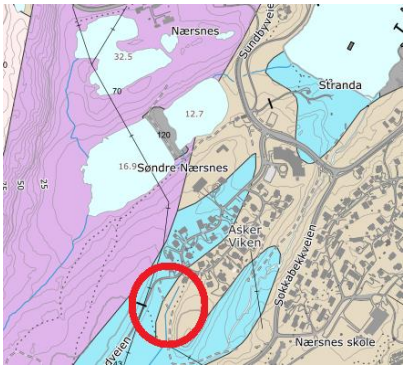
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Området er åpen fastmark med høy bonitet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tykk hav-/strandavsetting og tynt humus-/torvdekke).
Det er registrert risiko for kvikkleire, videre er det registrert usikker aktsomhetsgrad for radon. Nord for området er arealene vist med særlig høy aktsomhetsgrad.
Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart).

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området er åpen fastmark med høy bonitet, tilvokst med skog/krattskog.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk.
I øst grenser området til en hensynssone bevaring naturmiljø, langs Sokkabekken. Bekkefaret er registrert med kjemisk tilstand udefinert mens økologisk tilstand er god.
Avrenning mot bekkefar forutsettes ivaretatt.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

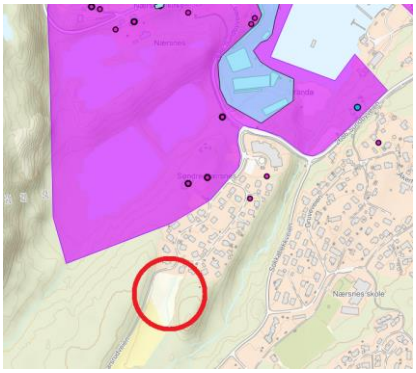
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området grenser i nord til eksisterende boligbebyggelse, mens det syd for området ligger landbruksarealer.
Eksisterende kolle vil påvirkes som følge av utbyggingen. Utbygging i området forutsettes stedstilpasset, m h t plassering i terreng.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
Området berøres ikke av bevaringsverdige kulturminner/-miljøer.

Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer i området.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

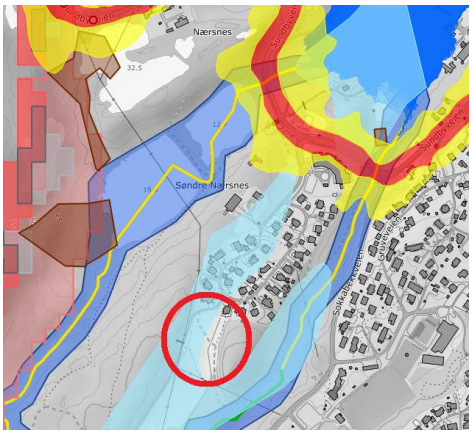
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området berører delvis kartlagte/svært viktig friluftlivsområder. Tilliggende arealer i vest er registrert med friluftsbruk, i syd er det registrert grøntkorridor.
Et eksisterende boligområde ligger nord for området, ellers grenser området til jordbruk- og skogsområder.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området består av et tynt lag med løsmasser. Det er registrert usikker aktsomhetsgrad for radon. Nord for området er det registrert særlig høy aktsomhetsgrad.
Del av området er berørt av registrert aktsomhetsområde for flom.

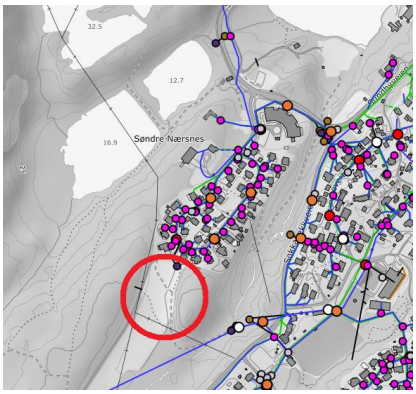
Området har adkomst fra Baardsrudveien. Det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs del av adkomstveien.

Høyspentledning berører området.

Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Tilliggende områder er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Området har adkomst fra kommunal vei, Baardsrudveien. Det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs del av adkomstveien.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur



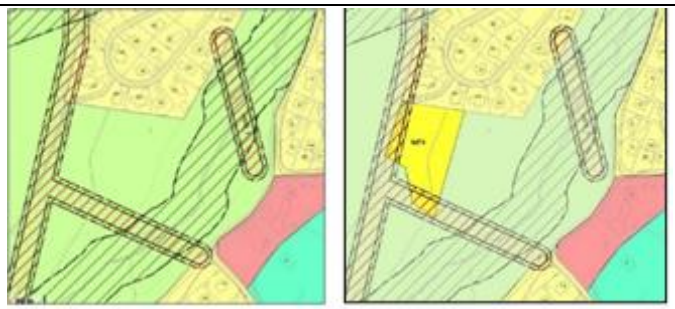
Området ligger i ca 0,5 km avstand fra barnehage og Nærsnes skole, mens avstanden til nærbutikk er ca 1 km.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: ca 5,8 daa
Forslagsstiller: Formannskapet

Beskrivelse: Arealformål endres fra LNF til bolig og gis feltbetegnelsen NÆ4.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Arealet ligger til eksisterende boligbebyggelse, i gangavstand (ca 1 km) til Nærsnes nærsenter.
Næringsutvikling		Ikke relevant.
Samferdsel		Kan ivaretas fra eksisterende boligfelt. Veien er regulert

		i tilstrekkelig veistandard, men ikke opparbeidet i denne standarden.
Prioriterte vekstområder		Ligger ikke i et prioritert vekstområde
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Ingen kjente konflikter.
Matjord		Arealet har betegnelsen «Åpen fastmark»
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Arealet har skog.
Strandsone		Avrenning mot Sokkabekken i øst forutsettes ivaretatt.
Landskap		Ny arealbruk vurderes som ikke å ha spesielle landskapsmessige konsekvenser.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner eller kulturmiljøer.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Et boligområde er nærmeste nabo i nord, ellers grenser arealet til jordbruk- og skogsområder.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Ligger i et område med løsmasser (hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen). Høyspentledning berører området.
Teknisk infrastruktur		Må ivaretas ved en utbygging, ligger ved et eksiterende boligfelt.
Sosial infrastruktur		Det er gangavstand til Nærsnes barneskole.

Konklusjon

Utbyggingsområdet ligger i et område som må utredes for kvikkleirefare ved regulering. Eventuelle avbøtende tiltak må innarbeides i bestemmelsene. I øst grenser området til en hensynssone bevaring naturmiljø, langs Sokkabekken. Bekkefaret er registrert med kjemisk tilstand udefinert mens økologisk tilstand er god. Avrenning mot bekkefar forutsettes ivaretatt ved regulering.

Ved en utbygging må kollelandskapet ivaretas. Det samme må viktige friluftsforbindelser. Tiltaket må tilpasses høyspentledning og adkomstvei må opparbeides.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området berører bekkefar.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Usikker aktsomhetsgrad for radon. I nord høy fare.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Det er registrert et tynt lag med løsmasser over fjell.	Liv/helse	L	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Det er opparbeidet gang- og sykkelvei kun langs deler av adkomstveien. Trafikksikkerhet må ivaretas for myke trafikanter.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Det er høyspennings-anlegg (hensynsone) på vestre og søndre del av tomta	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

7.2 Engebråtenveien – del av gbnr 241/222 – nytt boligfelt BØ1

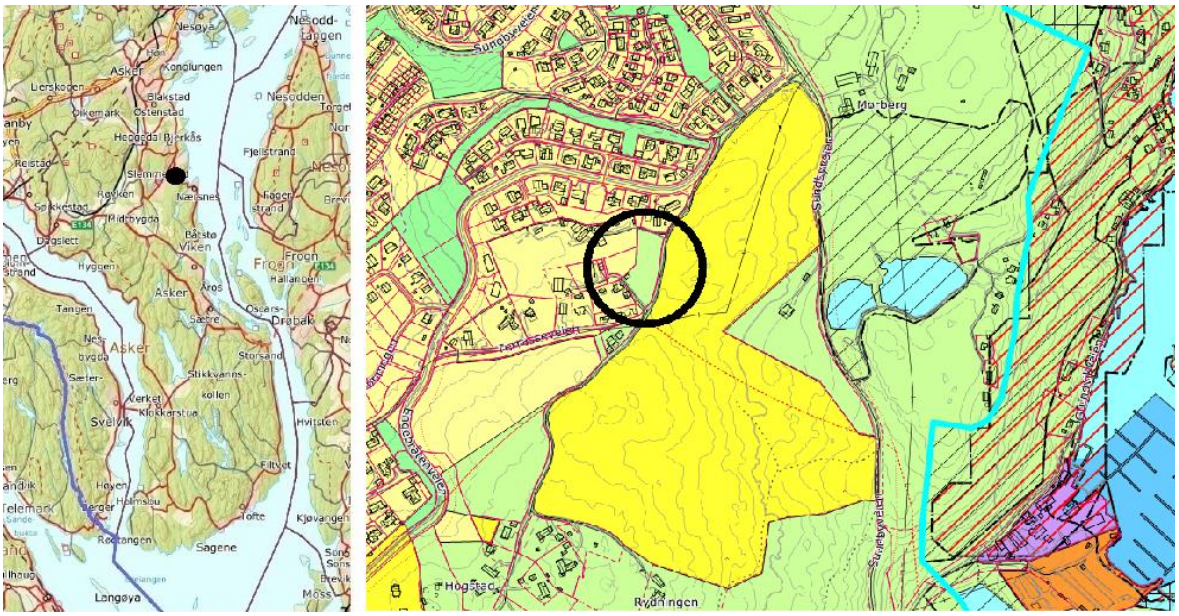


Planstatus

Kommuneplan
Gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF - 5001).

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder for området.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Innspillet gjelder eiendom 241/222 ved Engebråtenveien. Området er i arealdelen avsatt til LNF.

Det er foreslått at del av området avsatt til LNF omdisponeres slik at området i sin helhet avsettes til bolig (konsentrert småhusbebyggelse). Området skisseres utbygd med 12 boliger.

Dagens forhold

- Lokalområde: Slemmestad
- Dagens arealbruk: LNF
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 241/222. Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 17 daa
- Hovedatkomst: Engebråtenveien
- Hovedformål: Bolig
- Type bebyggelse: konsentrert småhusbebyggelse
- Utnyttelse (BYA %): 30 – 35 %, byggehøyde: to til tre etasjer
- Uteareal, friområder: ……..

Forslagsstillers begrunnelse

Forslaget gjelder areal avsatt til bolig og LNF i arealdelen. Forslagsstiller viser til at LNF-området er inneklemt mellom boligområder og vei, bestående av blandingsskog. Områdets lokalisering til Slemmestad, med nærhet til sosial og teknisk infrastruktur gjør dem ideelle for boligbebyggelse. Det skisseres en samlet utbygging hvor det tilrettelegges en boligutbygging med en større felles lekeplass i midten av området, med gode solforhold, som også beboere langs Vardeveien sør for området kan ha glede av.

Illustrasjon av forslaget



Forslagstillers illustrasjon, Dark arkitekter AS

Foreslått av

Dark Arkitekter p v a eier OBOS Block Watne AS.

Områdets verdi og forslagets omfang

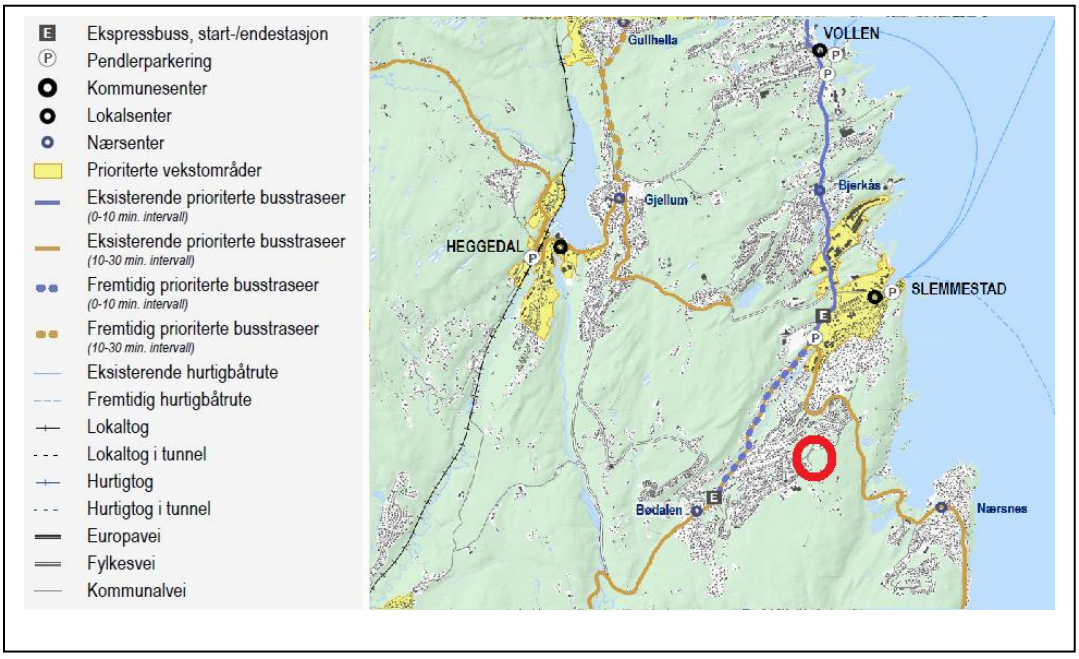
Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*

Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Slemmestad.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.
Området som foreslås omdisponert ligger i et landbruksareal, om lag 1,4 km syd for lokalsentret. Forslaget vil tilrettelegge for utbygging med konsentrert småhusbebyggelse. Lokaliseringen er foreslått utenfor senterstruktur, men koblet til eksisterende boligområder og nært til Torvbråten skole.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

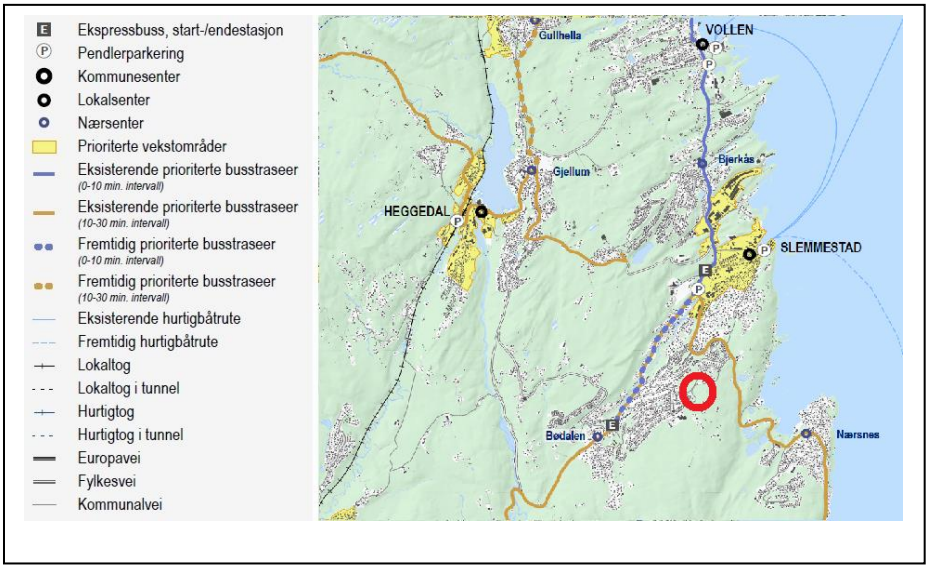


Forslaget tilrettelegger for utvikling av konsentrert småhusbebyggelse og berøres ikke av strategier for næringsutvikling.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

Beskrivelse:



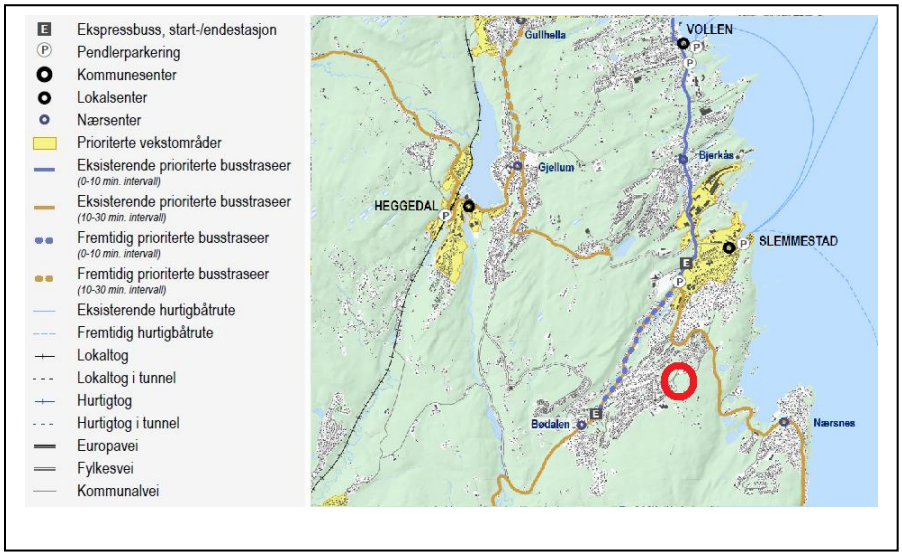
Området ligger ved Engebråtenveien. Området er betjent kollektivtrafikk (10 – 30 min intervall). Avstand til kollektivtrafikktilbud er ca 0,7 km, langs Engebråtenveien. Det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs adkomstveien. Kryss med Sundbyveien må vurderes utbedret.

Verdi: **

Omfang: 0

Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst.

Forslaget om utbygging i LNF-området med konsentrert småhusbebyggelse vil være i konflikt med samfunnsdelens prioriterte vekstområder.

Verdi: ***
Omfang: -2
Konsekvens: Rød

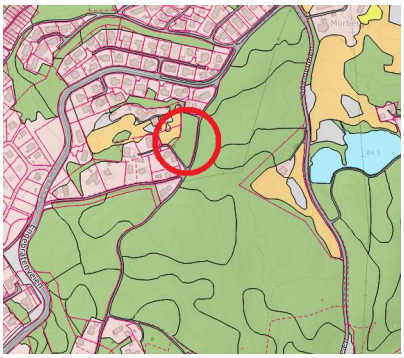
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



I området er det registrert hule eiker.
Forutsettes ivaretatt/nærmere avklart ved regulering.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

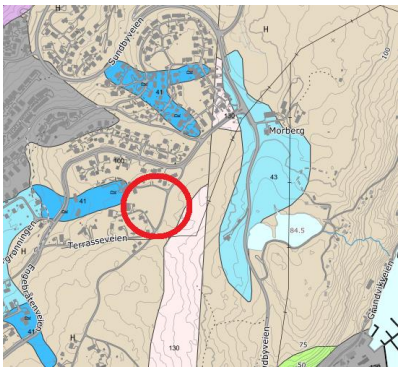
Prinsipper for vern: matjord



Området berører ikke matjord (området er tilvokst med skog).

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

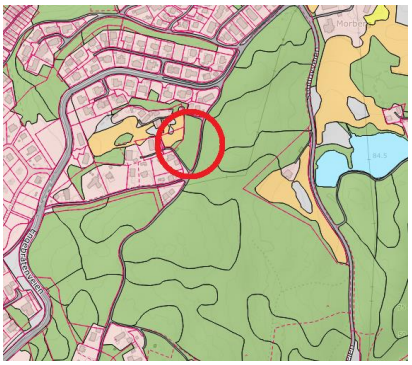
Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser, tynt humus-/torvdekke.
Det er registrert kvikkleire i tilstøtende områder.
Aktsomhetsgrad for radon er satt til moderat / lav.
Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart).

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.
Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

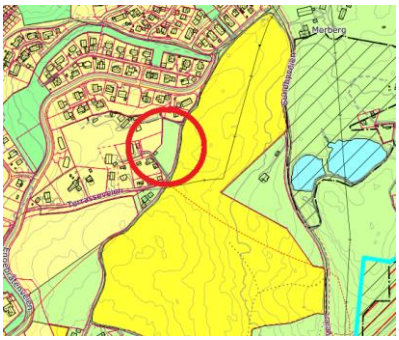
Prinsipper for vern: skog



Området er tilvokst med skog.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: strandsone



Området er i gjeldende arealdel avsatt til byggeområde bolig og landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF). Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk. Området sogner til nedbørsfeltet Bøbekken. Bekkefaret er registrert med dårlig kjemisk og økologisk tilstand. Utbygging forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til bekkefaret.
Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

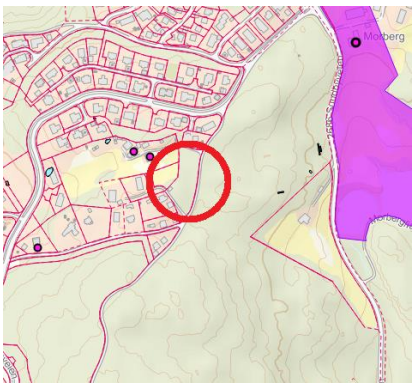
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området grenser til eksisterende boligbebyggelse og er avsatt til LNF.
Fremtidig utbygging av området forutsettes stedstilpasset, også m h t plassering i terreng. Tiltaket medfører nedbygging av grønnstruktur, men hvor kjørevei allerede skaper et skille mellom sammenhengende grønnstruktur og den aktuelle utbyggingstomten.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Området omfatter ikke kulturminne/-miljø.
I tilliggende byggeområder er det registrert flere enkeltstående SEFRAK-bygg.

Regulering og utbygging i området forutsettes tilpasset kulturminnet, både m h t plassering og utforming. Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer i området.
Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Området berører ikke kartlagte og verdsatte friluftsområder.
I øst grenser området til friluftsområde.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



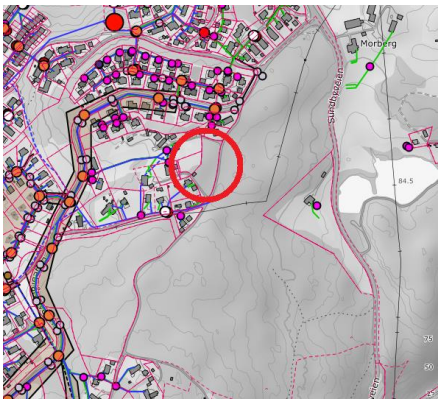
Området består av løsmasser.
Det er registrert kvikkleire i tilstøtende områder.
Videre er det registrert aktsomhetsgrad for radon er moderat / lav.

Området har adkomst fra Engebråtenveien.
Det er etablert gang- og sykkelvei langs hovedvei fram til bussholdeplass. Kryss med Sundbyveien bør forbedres.

Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur

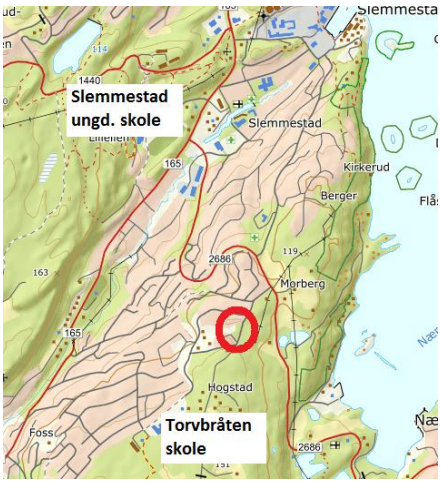


Tilliggende områder er utbygd med el, vann- og avløpsløsning. VA-kapasitet er ikke avklart.

Området har adkomst fra kommunal vei, Engebråtenveien.
Det er etablert gang- og sykkelvei langs adkomstveien.
Kryss med Sundbyveien må vurderes.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Området ligger i ca 300 m avstand fra Torvbråten skole, mens avstanden til Slemmestad ungdomsskole er ca 1500m.
Området ligger ca 1,4 km fra Slemmestad lokalsenter.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 10 da
Forslagsstiller: Dark Arkitekter/Block Watne



Beskrivelse:
Innspillet gjelder gbnr. 241/222 og del av 241/12 ved Engebråten. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNF. Ønsket ny arealbruk er bolig.
Deler av eiendommene er i arealdelen avsatt til byggeområde for boliger. Videre inngår disse arealene som byggeområder i en eldre vedtatt regulering, id 0627169 Engebråten.

Det er sendt inn et planinitiativ som omfatter eiendommene i sin helhet og hensikten med innspillet til kommuneplanarbeidet er å tilrettelegge for utbygging i tråd med innsendt planinitiativ.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Utenfor senterstruktur, men koblet til eksisterende boligområder og nært til Torvbråten skole.
Næringsutvikling		Ikke relevant
Samferdsel		Gangavstand til Sundbyveien og bussholdeplass. Kryss med Sundbyveien må vurderes utbedret.
Prioriterte vekstområder		Arealet er utenfor prioritert vekstområde
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		I området er det registrert hule eiker. Forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Matjord		Berører ikke matjord
Geologi og ressurser		Registrert kvikkleire i tilstøtende områder, aktsomhetsgrad for radon er moderat / lav. Forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Berører produktivt skogsareal.
Strandsone		Utenfor 100-metersbeltet til strandsonen
Landskap		Ligger til eksisterende bebyggelse, men fører til nedbygging av eksiterende grønnstruktur.
Kulturminner og kulturmiljø		Området omfatter ikke kulturminne/-miljø.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området inngår i et større kartlagt og verdsatt friluftsområder.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Registrert kvikkleire i tilstøtende områder, aktsomhetsgrad for radon er moderat / lav. Trafikksikkerhet må ivaretas
Teknisk infrastruktur		Ny vei til Torvbråten skole, manglende kryssløsning ut i Sundbyveien. VA-kapasitet er ikke avklart.
Sosial infrastruktur		Ny vei til Torvbråten skole, god skole og barnehagekapasitet

Konklusjon

Konklusjon:
Forslaget vil tilrettelegge for utbygging med konsentrert småhusbebyggelse. Lokaliseringen er foreslått utenfor senterstruktur, men koblet til eksisterende boligområder og nært til Torvbråten skole samt barnehage. Det er god kapasitet på Torvbråten skole. Lengst syd i området er det registrert med hule eiker. Dette må ivaretatt i planleggingen. Trafikksikkerhet må også utredes nærmere ved regulering.

Det er registrert kvikkleire i tilstøtende områder. Ved regulering må det derfor gjøres nærmere undersøkelser ift trygg byggegrunn. Eventuelle behov for avbøtende tiltak må ivaretas i planleggingen.

Rekkefølgebestemmelser til området
§3.2.4 Trafikksikkerhet:
a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det være etablert trygg skolevei
b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).

Risiko- og sårbarhetsanalyse

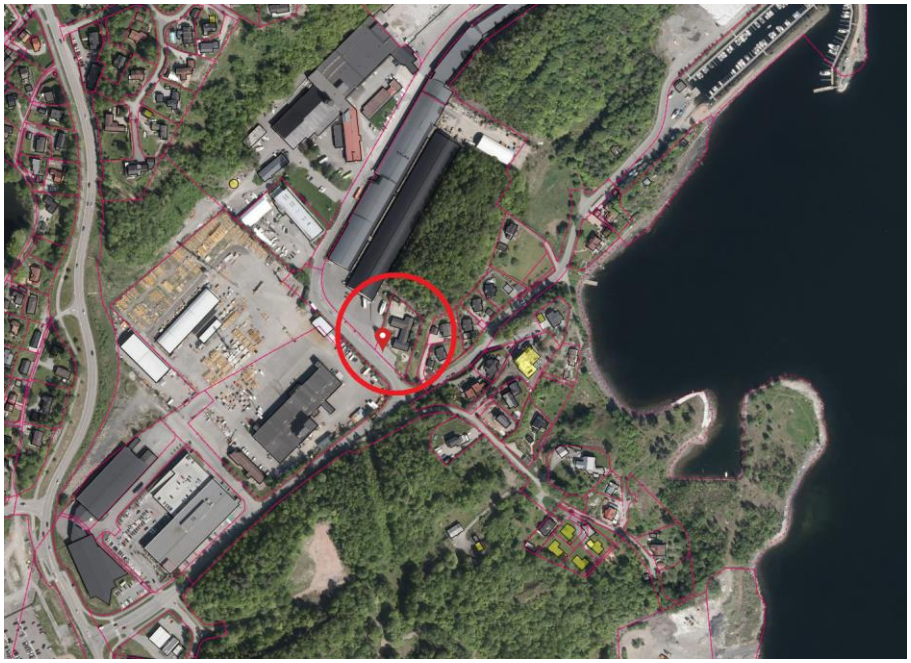
I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området ligger ikke i aktsomhets-område for flom	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Det er registrert moderat / lav aktsomhetsgrad for radon	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Området ligger ikke i aktsomhets-område for kvikkleireskred.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Det er etablert gang- og sykkelvei langs adkomstveien.	Liv/helse	L	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Høyspentanlegg i nord på eiendommen.	Liv/helse	L	L			Hensynsone høyspentanlegg må ivaretas ved regulering.
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

7.3 Eternittveien – nytt næringsareal

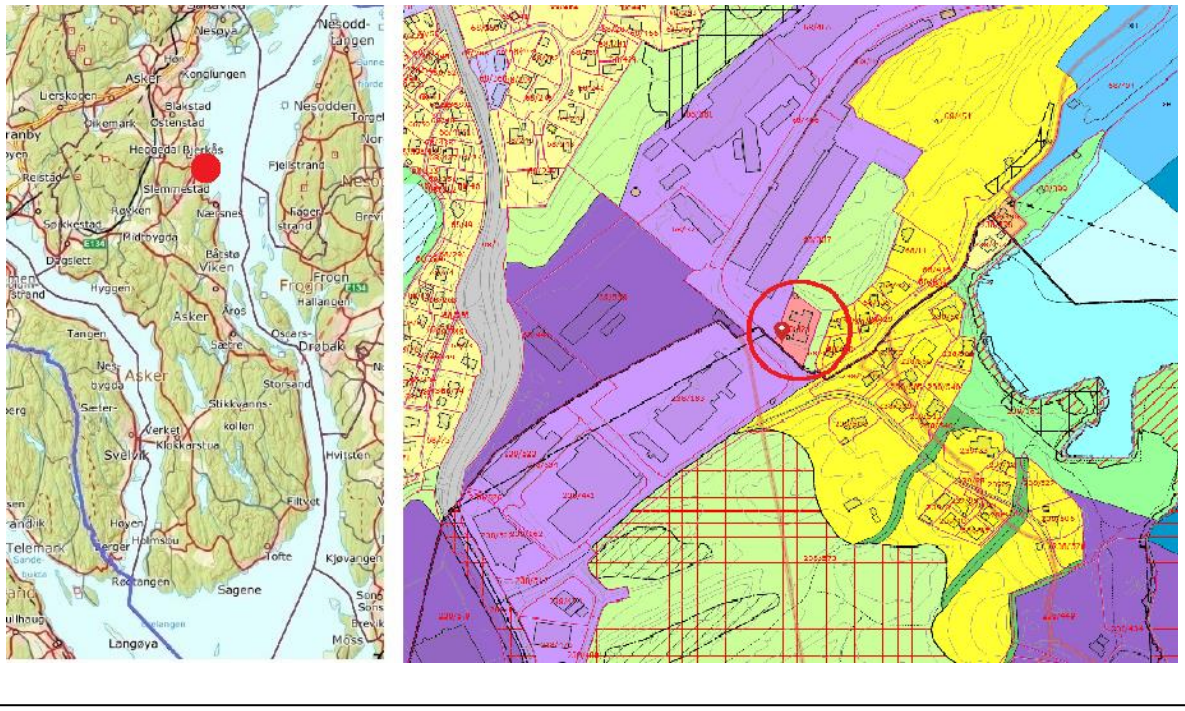


Planstatus

Kommuneplan
Gjeldende kommuneplan er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (1160).

Reguleringsplaner
Det er vedtatt reguleringsplan «Bjerkås næringspark» (planID 0220161D, vedtatt 1991) som gjelder for området.
Området er i reguleringen avsatt til allmennyttig formål, barnehage (1161).

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Innspillet gjelder ny arealbruk på eiendommen 68/421. Areal er på ca 3,5 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. Ønsket ny arealbruk er næring.

Dagens forhold

- Lokalområde: Slemmestad
- Dagens arealbruk: Barnehage.
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 68/421. Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 3,5 daa
- Hovedatkomst: Eternittveien
- Hovedformål: Næring
- Type bebyggelse:
- Utnyttelse (BYA %): … , byggehøyde: …
- Uteareal, friområder: ……..

Forslagsstillers begrunnelse

Det vises til at eiendommen i dag er regulert med formålet barnehage. Barnehagen ble etablert tidlig på 1990-tallet og det må påregnes behov for rehabilitering. Det vises til temaplan for barnehage- og skolekapasitet hvor det framgår at områdene Vollen og Slemmestad har overkapasitet.
Barnehagen ligger ved innkjøringen til Bjerkås næringspark, med adkomst fra Eternittveien som har tung trafikk til og fra næringsbedriftene. Det foreslås at området omdisponeres og integreres i næringsområdet. Barnehagekapasiteten vil flytte til annen avsatt tomt i Vollen/Slemmestadområdet.

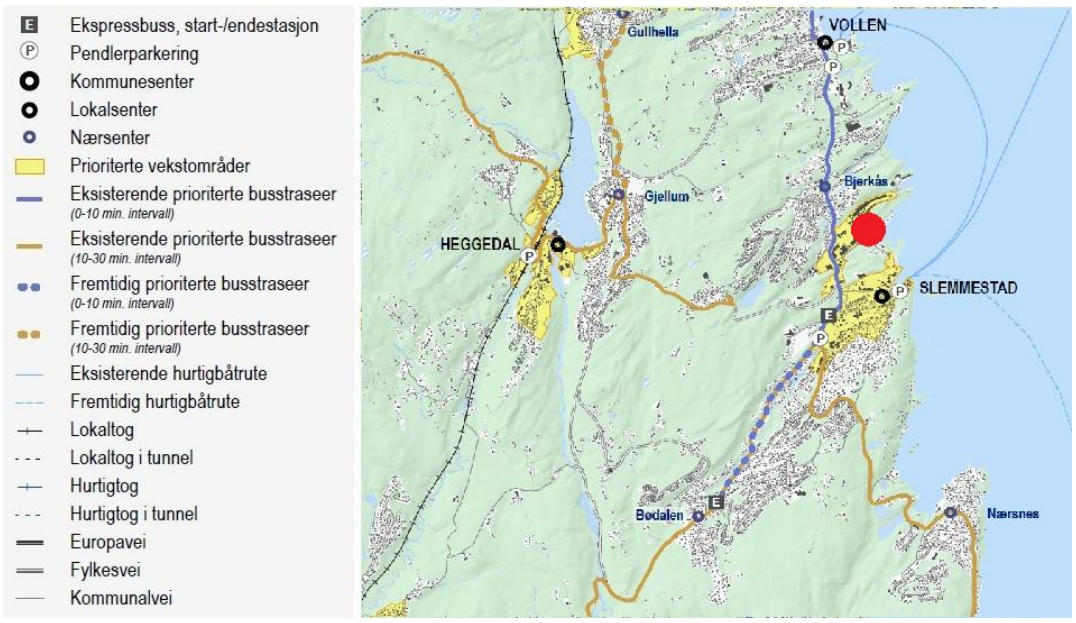
Foreslått av
Asker kommune.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Slemmestad.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.
Området som foreslås omdisponert ligger i prioritert vekstområde. Området ligger ca 700 m nord for sentrum, inntil Bjerkås næringspark. Forslaget vil tilrettelegge for utbygging med næringsbebyggelse.
Omdisponeringen av barnehagen vil være i tråd med føringene i temaplan for barnehage og skole.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

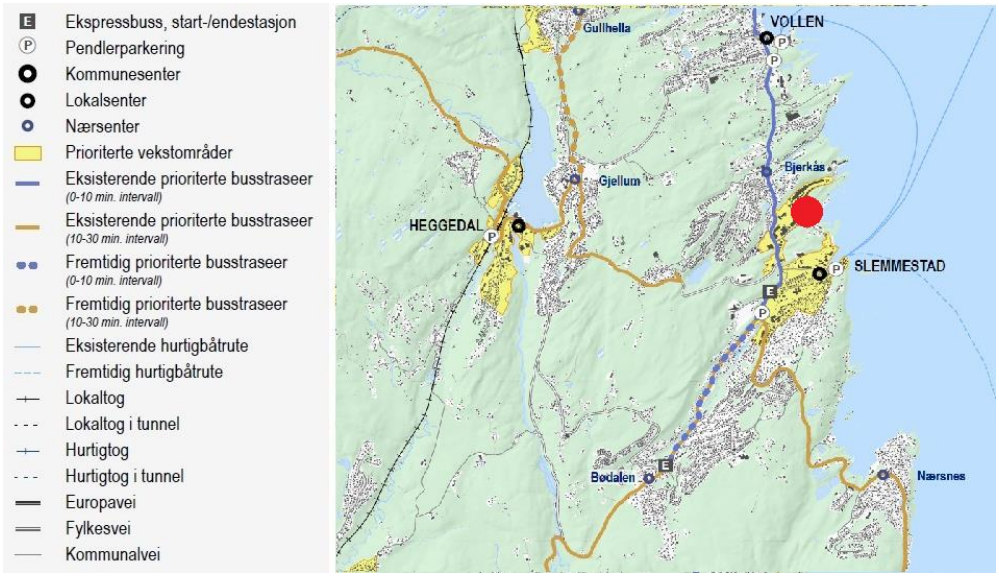
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen. Områdene rundt Eternittveien og VEAS er etablerte næringsarealer.
Forslaget tilrettelegger for omdanning av arealer avsatt til barnehage til næringsvirksomhet. Barnehagedekningen i Vollen-/Slemmestadområdet har overkapasitet og områdets beliggenhet til næringsparkens adkomst tilsier omdisponering som foreslått. Ny arealbruk vurderes å styrke utvikling av det etablerte næringsområdet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

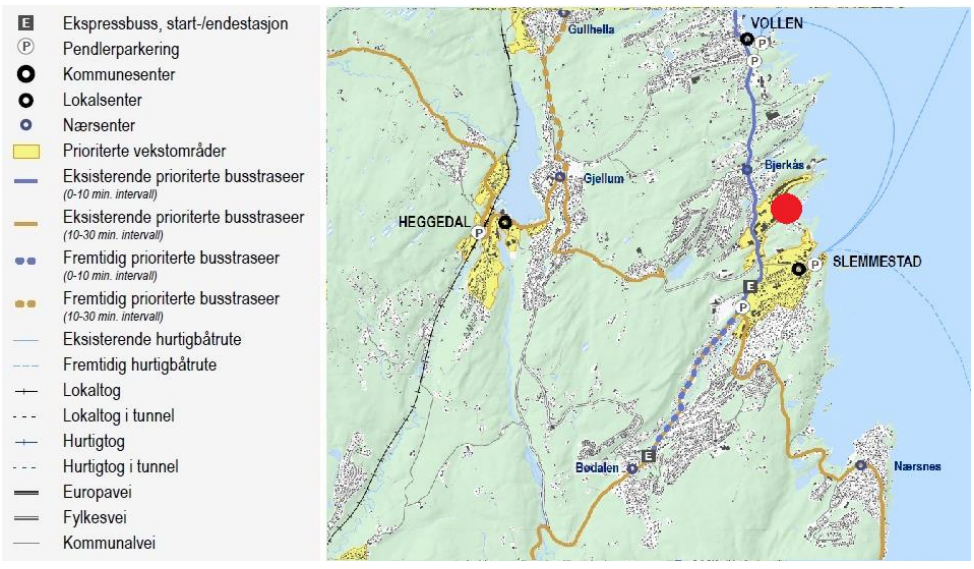
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området ligger til Eternittveien. Avstand til kollektivtrafikktilbud (med 1 – 10 min intervall) langs Slemmestadveien er ca 0,5 km.
Det er ikke opparbeidet gang-/sykkelvei langs Eternittveien, men det er regulert fortau.
Endrede trafikkforhold og -mønster som følge av endret bruk må avklares ved regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området er innenfor prioritert vekstområde. Omdisponering som foreslått vil være i tråd med føringene i temaplan for barnehage og skole.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området berører ikke kjente naturverdier direkte.
I tilliggende arealer er det områder med forvaltningsinteresse. Naturmangfold må ivaretas ved regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Området berører ikke matjord (området er bebygd).

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (forvitringsmateriale, fyllmasse).
Det er det registrert særlig høy og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart).

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området berører ikke skog (området er bebygd).

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er i gjeldende arealdel avsatt til byggeområde.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk.
Området ligger til Oslofjorden som generelt er registrert med moderat kjemisk og økologisk tilstand.
Arealet ligger delvis i et aktsomhets-område for flom.
Avrenning forutsettes ivaretatt.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

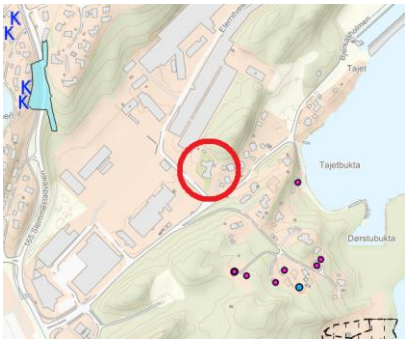
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området grenser til eksisterende næringsbebyggelse i vest, boligbebyggelse i øst og en skogkledd ås i nord.
Området er avsatt til byggeområde.
Utbygging i området vurderes som ikke å ha spesielle landskapsmessige konsekvenser.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

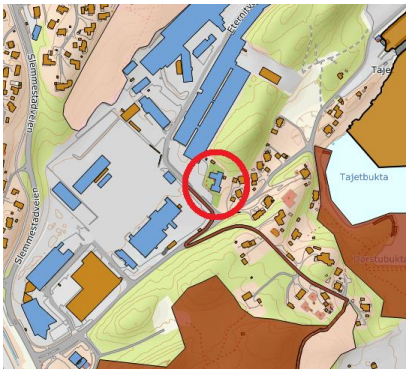


Beskrivelse:.
Området berøres ikke av bevaringsverdige kulturminner/-miljøer.

Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer i området.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

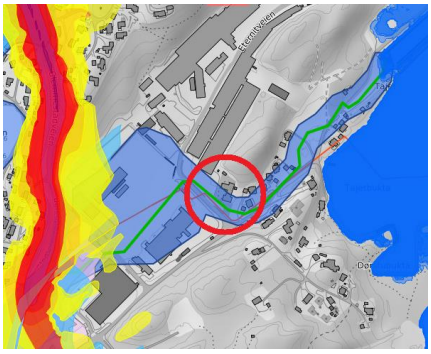
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området berører ikke kartlagte/verdsatte friluftsområder.
Tilliggende Tåjeveien er registrert som grøntkorridor.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser. Det er registrert særlig høy og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Området er berørt av registrert aktsomhetsområde for flom.

Området har adkomst fra Eternittveien.
Det er ikke etablert, men regulert gang- og sykkelvei (fortau) langs veien fram til bussholdeplass.

Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Tilliggende områder er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Området har adkomst fra kommunal vei, Eternittveien. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs adkomstveien.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



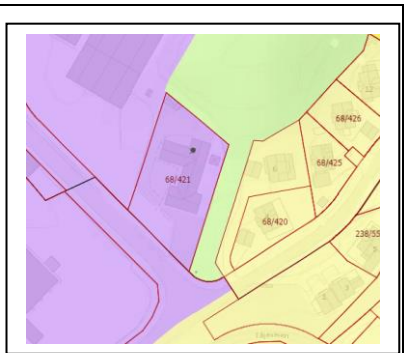
Beskrivelse:
Området ligger i ca 2 km avstand fra Arnestad skole, ca 1,1 km til Slemmestad barneskole, 1,5 km avstand fra Slemmestad ungdomsskole, mens avstanden til Slemmestad sentrum er ca 1 km.

Barnehagen skal erstattes av ny og større barnehage i Vollen/Slemmestad-området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Barnehage
Foreslått formål: Næring
Arealstørrelse: ca 3,5 mål
Forslagsstiller: Asker kommune



Beskrivelse:
Forslaget gjelder et område som foreslås omdisponert fra offentlig privat tjenesteyting (barnehage) til næring. Området ligger langs Eternittveien nord for Slemmestad Eternittveien 68/421.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Området ligger innenfor prioritert vekstområde. Omdisponering i tråd med temaplan barnehage og skole.
Næringsutvikling		Områdene rundt Eternittveien og VEAS er foreslått som næringsområde. Ny arealbruk vil styrke disse interessene i området.
Samferdsel		Det er tilfredsstillende adkomst og tilgang til kollektivtilbud i området. Gang- og sykkelvei til bussholdeplass er regulert, men ikke bygd. Endrede trafikkforhold og mønster som følge av endret bruk må avklares ved regulering.
Prioriterte vekstområder		Området er innenfor prioritert vekstområde. Omdisponering i tråd med temaplan barnehage og skole.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Det er ingen kjente konflikter.
Matjord		
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Grunnforhold og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Det er ingen kjente konflikter.
Strandsone		Arealet ligger delvis i et aktsomhets-område for flom. Avrenning mot sjø forutsettes ivaretatt.
Landskap		Det er ingen kjente konflikter.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ingen kjente konflikter.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Det er ingen kjente konflikter.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Det er ingen kjente nye risiko ved endret arealbruk. Radon- og flomfare forutsettes nærmere avklart ved regulering/byggesak.
Teknisk infrastruktur		Det er tilfredsstillende teknisk infrastruktur i området. Gang- og sykkelvei er regulert langs med Eternittveien, men ikke etablert.
Sosial infrastruktur		Ikke relevant. Lokalområdet har tilfredsstillende barnhagedekning.

Konklusjon

Området som foreslås omdisponert ligger i prioritert vekstområde. Området ligger ca 700 m nord for Slemmestad sentrum, inntil Bjerkås næringspark. Forslaget vil tilrettelegge for utbygging med næringsbebyggelse, og således være i tråd med ABC-prinsippet.

Dagens barnehage ligger noe utsatt til mht trafikksikkerhet, og ligger inntil et større næringsareal. Endret lokalisering av barnehagen vurderes som positivt ift. dagens plassering nær næring/industri (opplevelseskvaliteter, trafikksikkerhet osv.) Det må sikres erstatningsareal for barnehagen.

Samfunnssikkerhet forutsettes ivaretatt gjennom detaljregulering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Kan bli noe mer harde flater, som vil øke mengden overvann. Arealet ligger delvis i et aktsomhets-område for flom.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Radon	Det er registrert særlig høy og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Arealet ligger delvis i et aktsomhets-område for skred.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området har adkomst fra Eternittveien. Det er ikke etablert, men regulert gang- og sykkelvei (fortau) langs veien fram til bussholdeplass.	Liv/helse	L	H			Gang og sykkelvei må etableres. Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

7.4 Fra barnehage til bolig - gbnr 243/574 – felt NÆ3



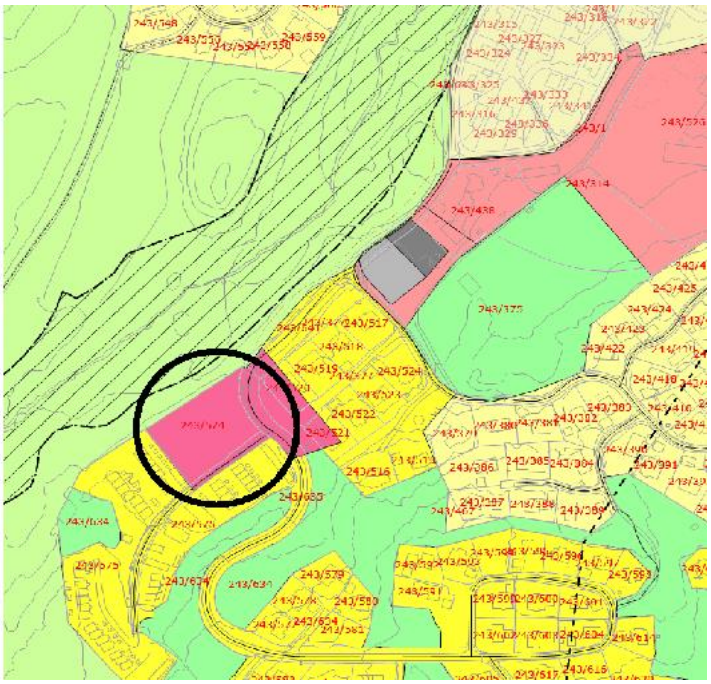
Planstatus

Kommuneplan
Gjeldende kommuneplan er eiendommen 243/574 avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (1160).

Reguleringsplaner
Det er vedtatt reguleringsplan «Nærsnes syd 2» (planID 0627191, vedtatt 2010) som gjelder for området. Området er i reguleringen avsatt til barnehage (1161).

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.





Forslaget

Innspillet gjelder ny arealbruk på deler av eiendommen 243/574. Areal er på ca 4 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. Ønsket ny arealbruk er bolig subsidiært kombinert formål bolig og offentlig/privat tjenesteyting.

Dagens forhold

- Lokalområde: Slemmestad
- Dagens arealbruk: Barnehage, ikke tatt i bruk.
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 243/574, 12. Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 4 daa
- Hovedatkomst: Sokkafaret
- Hovedformål: Bolig (leiligheter) eller kombinert bolig og offentlig/privat tjenesteyting
- Type bebyggelse: tett/lav leilighetsbygg
- Utnyttelse (BYA %): 30 %, byggehøyde: to etasjer
- Uteareal, friområder: …….
- Annet: …

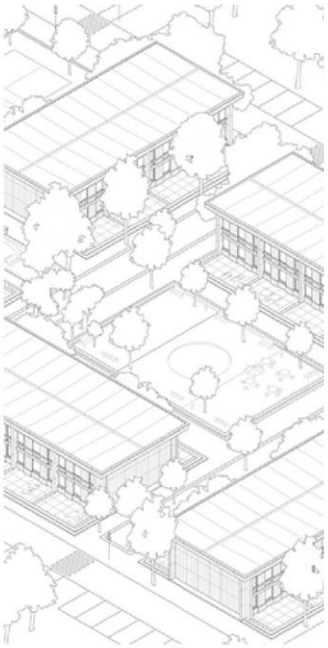
Forslagsstillers begrunnelse

Det vises til at eiendommen i dag er regulert med formålet barnehage. Eiendommen er ikke utbygd i h t regulering og kommunen har opplyst at det ikke er behov for en ny barnehage på Nærsnes. Derfor ønsker grunneier nå å få eiendommen omregulert til et formål det er behov for. Området foreslås tilrettelagt for utbygging av leiligheter, jf samfunnsdelens mål om at 60% av boligene som etableres i kommunen skal være leiligheter. Alle leilighetene på bakkeplan vil kunne utformes som tilgjengelig utformede eldreboliger, og dersom man installerer heis kan alle leilighetene bli det.
I og med at eiendommen allerede er en del av et detaljregulert område, har den god og sikker teknisk infrastruktur knyttet til vann og avløp, og grunnleggende grunnarbeider er allerede utført på eiendommen.

Illustrasjon av forslaget



Forslagstillers illustrasjon



Foreslått av
Hesselbrand AS p v a eier.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*

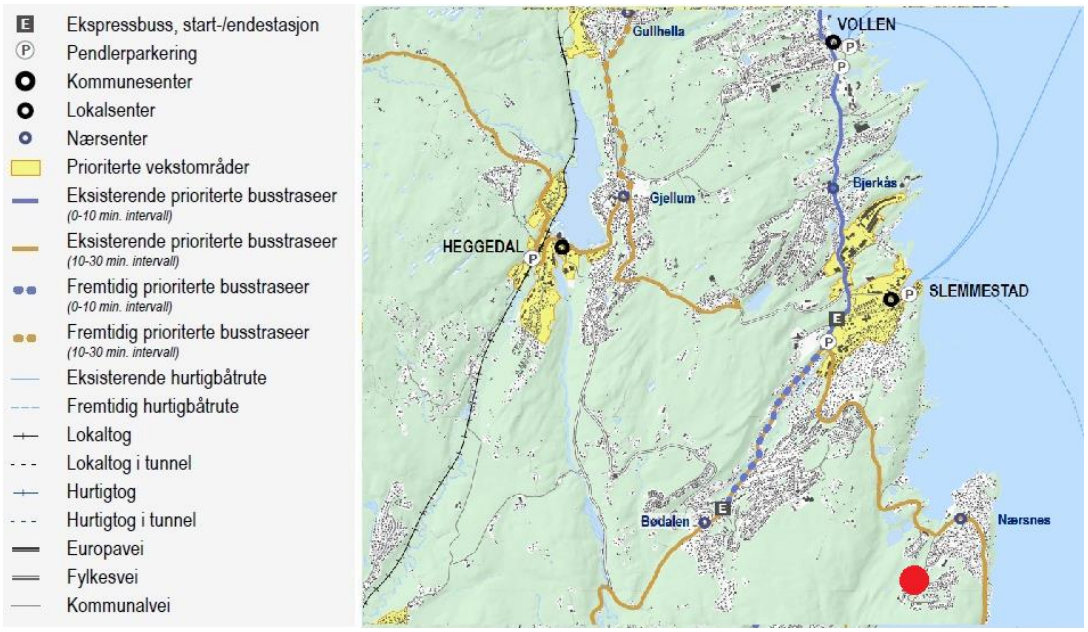
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur

Området er del av lokalområdet Slemmestad.



Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.
Området som foreslås omdisponert ligger i byggesonen på Nærsnes, om lag 1 km syd for nærsentret. Forslaget vil tilrettelegge for utbygging med småhusbebyggelse.
Lokaliseringen er foreslått utenfor senterstruktur, men koblet til eksisterende boligområder og nært til Nærsnes skole.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



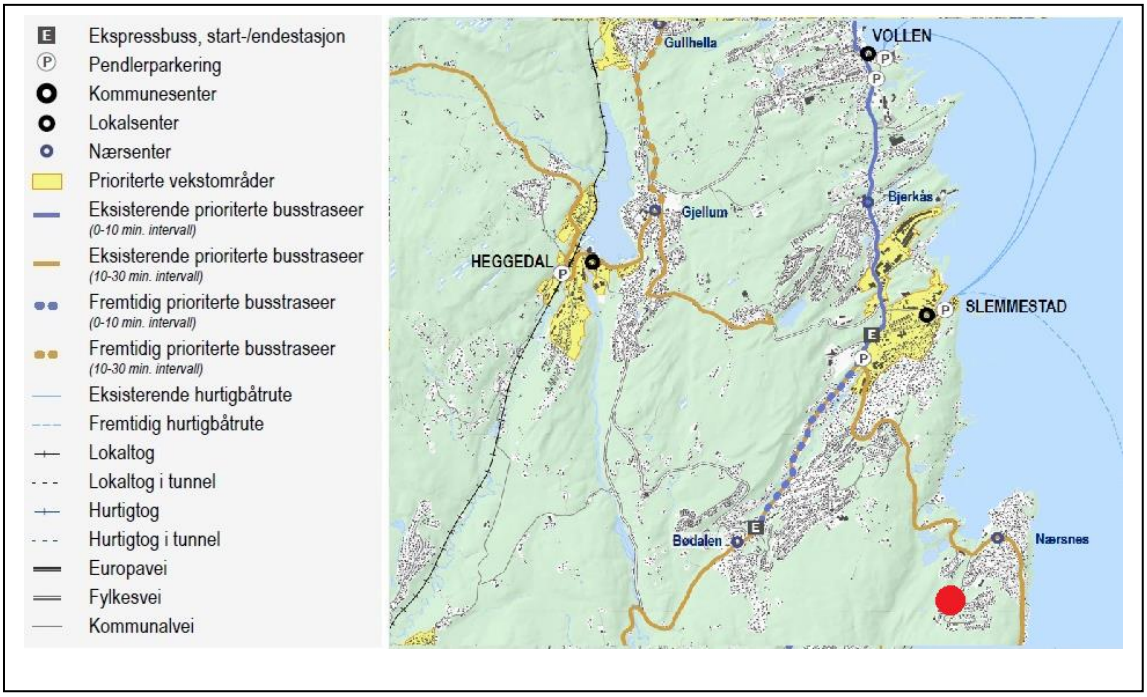
Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen. Nye arbeidsplasser lokaliseres etter ABC-prinsippet, rett virksomhet på rett sted. Det skal legges vekt på etablering av nye kortreiste arbeidsplasser, potensialet innen grønne næringer og reiseliv anses stort.
Forslaget tilrettelegger for utvikling av småhusbebyggelse, eventuelt i kombinasjon med offentlig/privat tjenesteyting. Foreslått arealbruk vil erstatte gjeldende bruk offentlig/privat tjenesteyting.

Foreslått arealbruksendring vil redusere tilgjengelig areal for etablering av nye tjenesteytende virksomheter/arbeidsplasser i området.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

Beskrivelse:



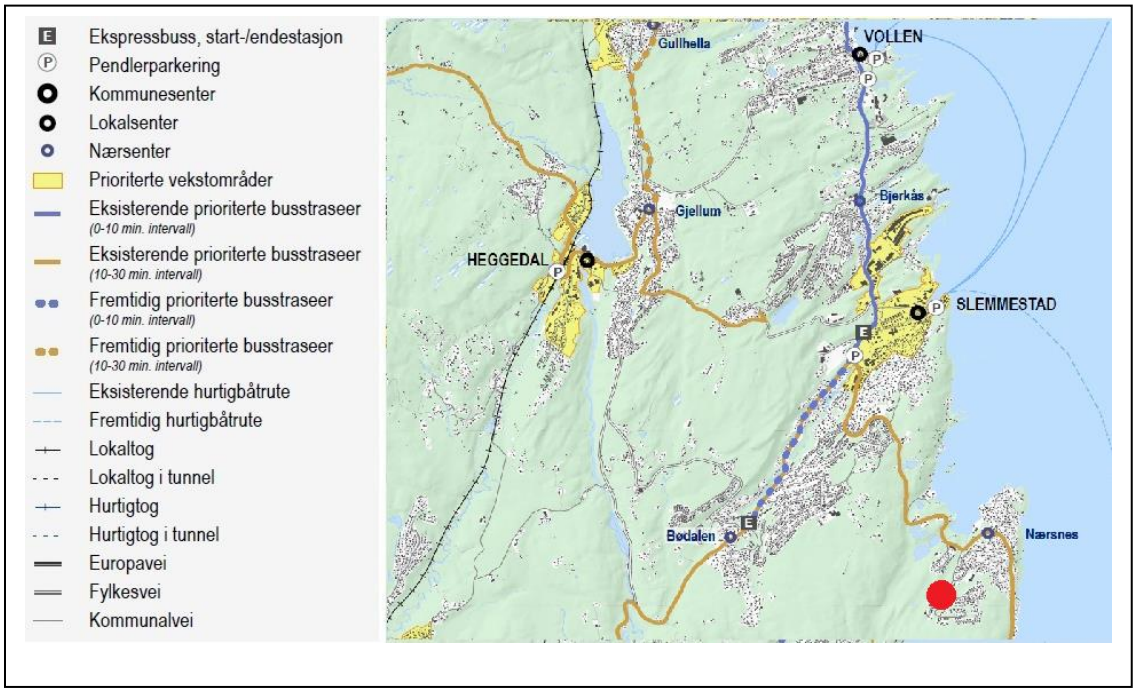
Området ligger til Sokkafaret. Området er betjent kollektivtrafikk (10 – 30 min intervall). Avstand til kollektivtrafikktilbud er ca 0,75 km, langs Sokkabekkveien. Det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs adkomstveien.

Verdi: **

Omfang: 0

Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst.
Forslaget om utbygging i området med boliger (leiligheter) vil være i konflikt med samfunnsdelens prioriterte vekstområder.

Verdi: ***
Omfang: -2
Konsekvens: Rød

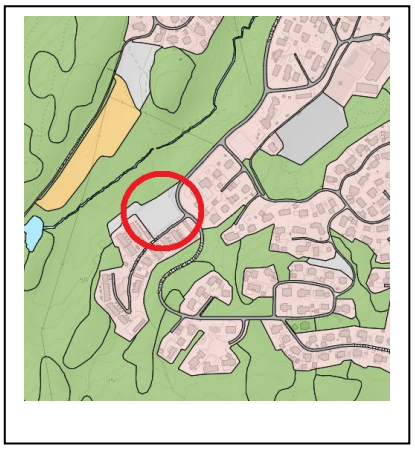
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området berører ikke kjente naturtyper.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

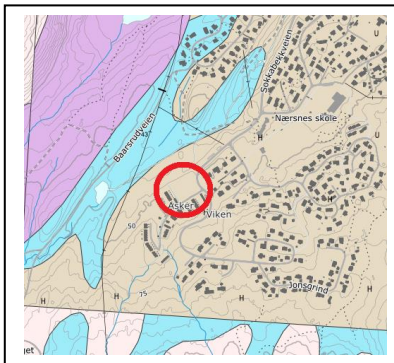
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Området berører ikke matjord (området er tilvokst med skog).

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser, tynt humus-/torvdekke.
Det er fare for kvikkleire i området, videre er det registrert svært høy og høy aktsomhetsgrad for radon.
Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart).

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

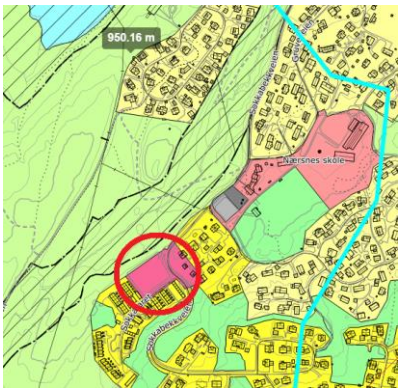
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området er jorddekt, ikke tresatt (jf AR5).
Området er i gjeldende regulering avsatt til byggeområde (barnehage).

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er i gjeldende arealdel avsatt til byggeområde.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk.
Nord og øst for området ligger hensynssone naturmiljø langs bekkefaret Sokkabekken. Området er berørt av registrert aktsomhetsområde for flom. Bekkefaret er registrert med kjemisk tilstand udefinert mens økologisk tilstand er god.
Avrenning mot bekkefar forutsettes ivaretatt.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

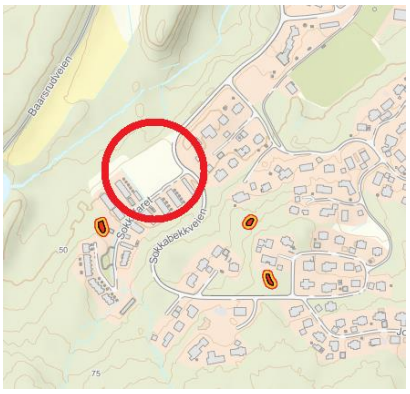
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området grenser til eksisterende boligbebyggelse og er avsatt til utbygging.
Utbygging i området forutsettes stedstilpasset, også m h t plassering i terreng. På denne bakgrunn vurderes ny arealbruk som ikke å ha spesielle landskapsmessige konsekvenser.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
Området berøres ikke av bevaringsverdige kulturminner/-miljøer. I nærområdet er det registrert spor av bosetting-/aktivitetsområder.

Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer i området.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området berører ikke kartlagte/verdsatte friluftsområder.
Tilstøtende arealer i øst og syd er bygd ut med boliger hvor det er ivaretatt behov for fellesarealer (lek, mv).
Avstand til nærmiljøanlegg, mv på Nærsnes skole er ca 400 m.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



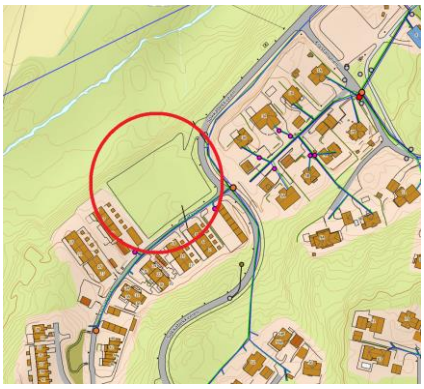
Beskrivelse:.
Området består av løsmasser. Det er fare for kvikkleire i området, videre er det registrert svært høy og høy aktsomhetsgrad for radon.
Området er berørt av registrert aktsomhetsområde for flom

Området har adkomst fra Sokkabekkveien.
Det er etablert gang- og sykkelvei langs veien fram til bussholdeplass.

Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur

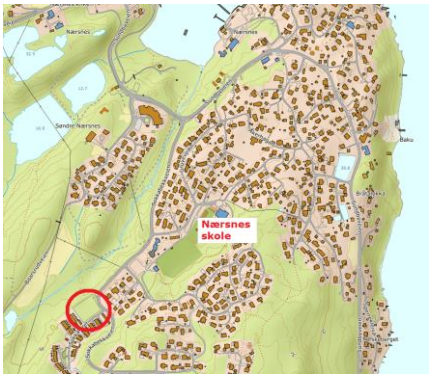


Beskrivelse:.
Tilliggende områder er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Området har adkomst fra kommunal vei, Sokkabekkveien.
Det er etablert gang- og sykkelvei langs adkomstveien.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur



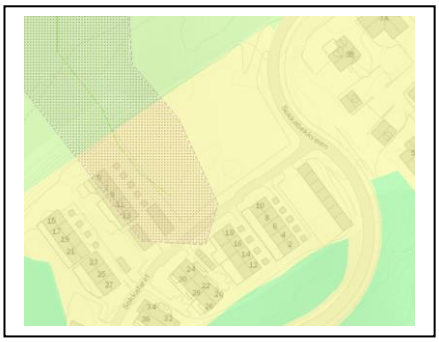
Beskrivelse:
Området ligger i ca 400 m avstand fra barnehage og Nærsnes skole, mens avstanden til grendehus og nærbutikk er ca 1 km.

Forslaget innebærer å endre arealformålet fra barnehage til bolig. Barnehagekapasiteten i denne delen av kommunen er god, og endret arealformål får ingen negative konsekvenser for barnehagekapasiteten.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Offentlig privat tjenesteyting
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: ca 4 da
Forslagsstiller: Hasselbrand AS



Beskrivelse:
Innspillet gjelder ny arealbruk på deler av eiendommen 243/574. Areal er på ca 4 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. Ønsket ny arealbruk er bolig subsidiært kombinert formål bolig og offentlig/privat tjenesteyting.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Området utenfor senterstruktur, men koblet til eksisterende boligområder og nært til Nærsnes skole.
Næringsutvikling		Ikke direkte relevant
Samferdsel		God infrastruktur i nylig etablert boligområde.
Prioriterte vekstområder		Utenfor prioritert vekstområde.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Ikke i konflikt
Matjord		Ikke i konflikt
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Grunnforhold og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Ikke i konflikt
Strandsone		Området sogner til bekkefaret Sokkabekken, og er berørt av registrert aktsomhetsområde for flom Avrenning mot bekkefar forutsettes ivaretatt.
Landskap		Ikke i konflikt
Kulturminner og kulturmiljø		Ikke i konflikt
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Ikke i konflikt
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området er berørt av registrert aktsomhetsområde for flom
Teknisk infrastruktur		Godt etablert område med god VA-kapasitet.
Sosial infrastruktur		Gangavstand til Nærsnes barneskole. Ungdomsskole ligger på Slemmestad.

Konklusjon

Konklusjon:
Det foreslås en arealbruksendring fra offentlig privat tjenesteyting til bolig. Arealet som ønskes endret er ubebygget og ligger i et godt etablert boligområde, og er således i tråd med omkringliggende bruk. Området ligger i prioritert vekstområde. Samfunnssikkerhet forutsettes ivaretatt gjennom detaljregulering.

Omdisponering av barnehage
I Slemmestadområdet vil barnehagekapasiteten bli utfordret fra ca 2029, og det er viktig at sentrale tomtearealer bli avsatt i kommunens arealplan.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Vil bli noe mer harde flater, som vil øke mengden overvann. Deler av tomta ligger i et aktsomhets-område for flom.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Det er registrert svært høy og høy aktsomhetsgrad for radon	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Området ligger ikke i et aktsomhets-område for skred.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området har adkomst fra kommunal vei, Sokkabekkveien. Det er etablert gang- og sykkelvei langs adkomstveien.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L			
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

7.5 Idrettsanlegg Torvbråten skole –endret SOSO-kode

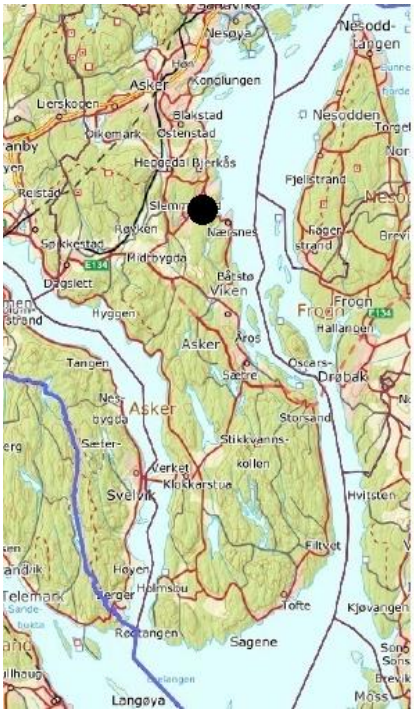


Planstatus

Kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er eiendommene 242/25, m fl avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800).
Området er berørt av hensynssone friluftsliv (530).

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder for området.
Tilliggende områder i nord er regulert; detaljregulering Torvbråten skole med flerbrukshall (vedtatt 2019); Østskogen (vedtatt 1992), del av Eikeleina (vedtatt 1996), m fl.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Innspillet opprettholder dagens kommuneplan, idrettsanlegg, men innebærer formelt en arealbruksendring av hensyn til dagens SOSI-standard. Arealet er syd for Torvbråten skole. Forslaget er i tråd med forslag til Temaplan for fysisk aktivitet.

Dagens forhold

- Lokalområde: Slemmestad
- Dagens arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, ikke tatt i bruk.
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 243/25. Eier: Asker kommune

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 330 daa
- Hovedatkomst: Engebråtenveien
- Hovedformål: idrettsanlegg (1400).
- Type bebyggelse: idrettsanlegg.
- Annet: idrettsanlegg.

Forslagsstillers begrunnelse

Det vises til arbeidet med temaplan for fysisk aktivitet og at omdisponering som foreslått vil være i tråd med temaplanen.

Foreslått av

Asker idrettsråd.

Områdets verdi og forslagets omfang

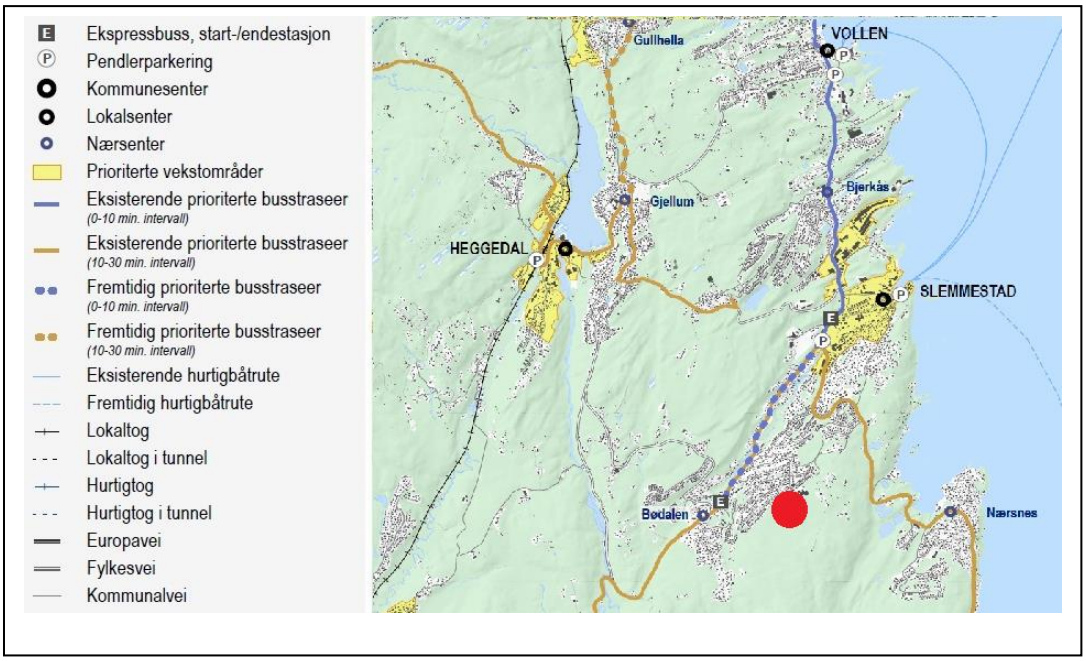
Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*

Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Slemmestad.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur. Etter samfunnsdelen skal gode møteplasser, anlegg som tilrettelegger for friluftsliv og aktivitet bidra til ønsket utvikling i lokalområder og nærmiljøer. Området ligger om lag 1,4 km syd for lokalsentret, i tilknytting til eksisterende Torvbråten skole. Hensikten med forslaget er å tilrettelegge for etablering av et idrettsanlegg, i tråd med temaplan for fysisk aktivitet.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

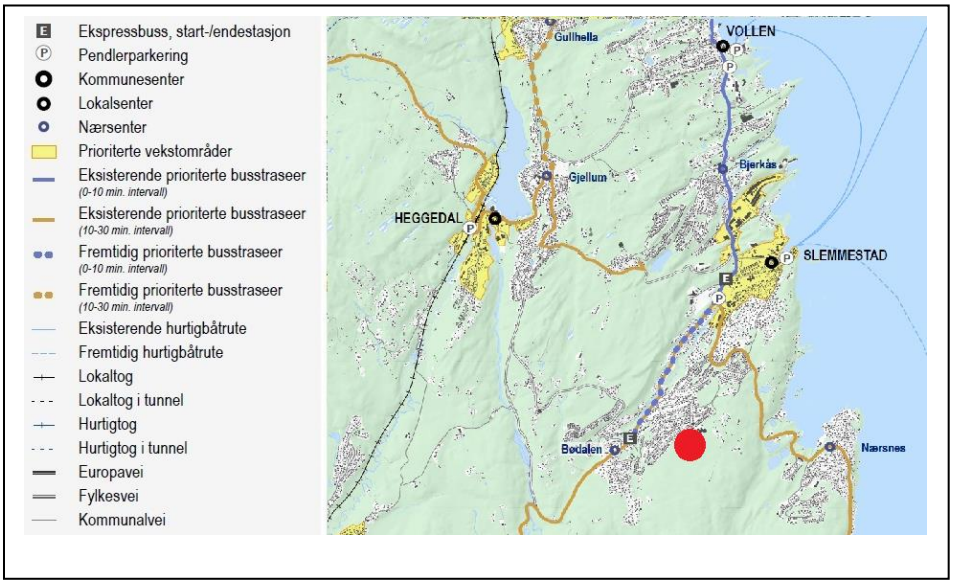
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Slemmestad, i tilknytting til Torvbråten skole og byggeområdene på Østskogen og Engebråten. Det framgår av samfunnsdelen at kommunen skal legge til rette for et attraktivt og innovativt næringsliv som både vil bidra til en økning i arbeidsplasser og verdiskapning. Nærhet til gode møteplasser, ski- og turveinett lokalt vil være et av flere kriterier ved lokalisering av næringsbedrifter.
Foreslått arealbruksendring vil styrke ønsket næringsutvikling i lokalområdet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

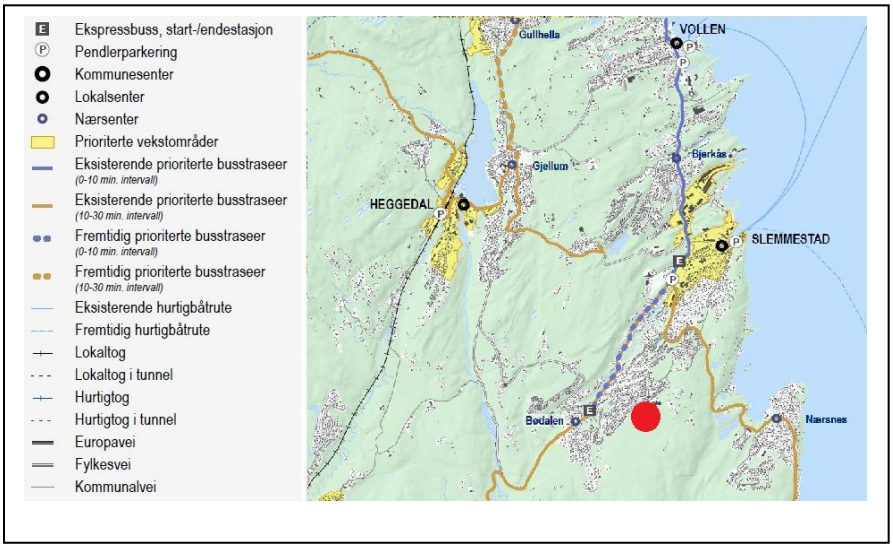
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området ligger til Østskogveien (ikke direkte adkomst) og Engebråtenveien (hovedakomst). Avstand til vei med betjent kollektivtrafikk (10 – 30 min intervall og fremtidig prioritert 0 – 10 min intervall) er ca 1 km. Det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs Eikeleina og Engebråtenveien og det er vedtatt regulering som tilrettelegger for utbygging av ny sikker gangadkomst til Torvbråten skole (planID 06272018001, vedtatt 2019). Endringer i trafikkmønster og økt trafikk som følge av mulig økt bruk av marka må utredes i detaljreguleringen. Krysset med Sunbyveien har kapasitetsutfordringer og må også utredes i det videre arbeidet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

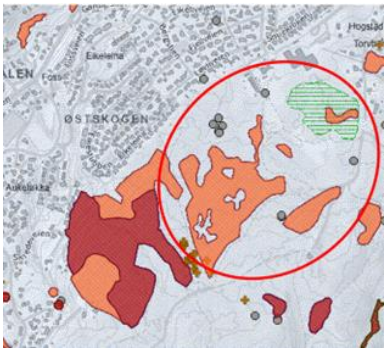
Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Anlegget er foreslått lokalisert i tilknytting til Torvbråten skole, i tråd med temaplan for fysisk aktivitet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området berører flere naturtyper. Området er dominert av furu, men det er en del gran i lokaliteten også. Det er registrert arter som blåveis, markjordbær, svever, mv. Det legges til grunn av idrettsanlegget tilpasses naturtypene.

Verdi: ***
Omfang: -2
Konsekvens: Rød

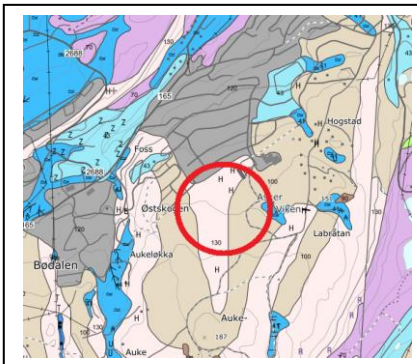
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Området berører ikke matjord (området er tilvokst med skog).

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser, tynt dekke, humus-/torvdekke.
Det er registrert kvikkleire i områdene mot nord-øst, videre er det moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart).

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

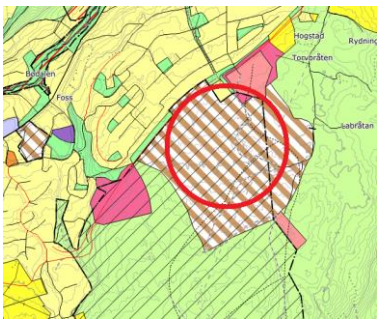
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området er jorddekt, tilvokst med barskog. Middels bonitet (jf AR5).

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er i gjeldende arealdel avsatt til byggeområde.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk.

Området sogner til nedbørsfeltet Bøbekken. Bekkefaret er registrert med dårlig kjemisk og økologisk tilstand. Anleggstiltak forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til bekkefaret.
Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

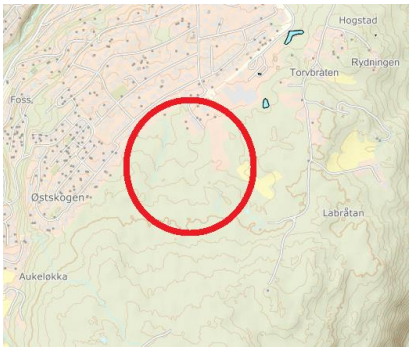
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området er skogvokst og grenser i nord til et eksisterende skoleanlegg og etablerte boligområder. Området ligger nær kulturlandskapet rundt Torvbråten. Et idrettsanlegg forutsettes stedstilpasset, også m h t plassering i og bevaring av terreng/landskap.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

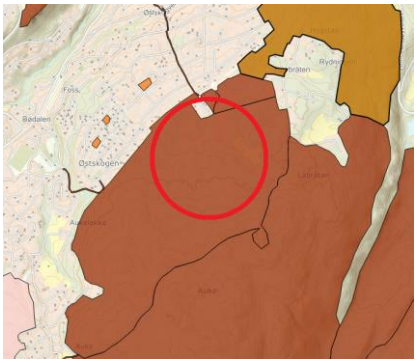
Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
Området berøres ikke direkte av bevaringsverdige kulturminner/-miljøer, men ligger nær kulturlandskapet rundt Torvbråten hvor det ligger flere SEFRAK-registrerte bygg/anlegg.

Omdisponering må hensynta og ivareta kulturlandskapet ved detaljregulering.
Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

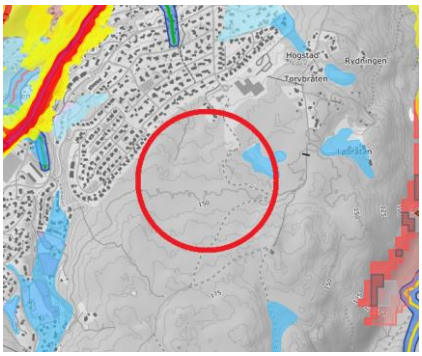
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området berører kartlagte/verdsatte friluftsområder. Iht til temaplan for fysisk aktivitet er området tiltenkt et skianlegg.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser. Det er fare for kvikkleire i
områdene mot nord-øst, videre er det moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Området berøres ikke av aktsomhetsområde for flom.

Området har adkomst gjennom boligområdene på Engebråten via Sundbyveien, FV 2686. Det er kapasitetsutfordringer i krysset med Sundbyveien. Det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs Eikeleina og Engebråtenveien, videre er det regulert ny gangadkomst til Torvbråten skole i Østskogveien.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur

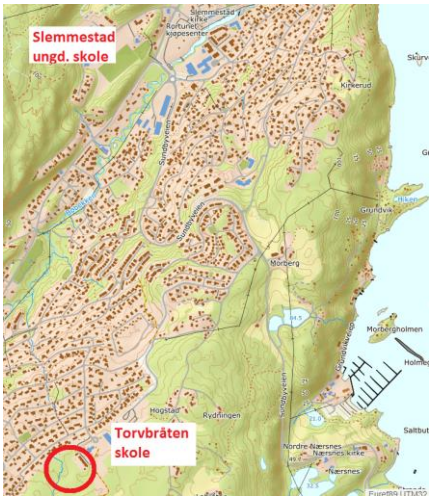


Beskrivelse:.
Tilliggende områder er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Området har adkomst fra kommunal vei.
Det er etablert gang- og sykkelvei langs Eikeleina og Engebråtenveien. Ny gangadkomst langs Østskogveien til Torvbråten skole er regulert, men ikke bygget.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Området ligger til Torvbråten skole.
Tilrettelegging for idrettsaktivitet vil være positivt opp mot ny skole i området.

Verdi: **
Omfang: +1
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Foreslått formål: Idrett
Forslagsstiller: Asker idrettsråd.



Beskrivelse:
Det er foreslått å etablere nytt idrettsanlegg syd for Torvbråten skole, gbnr. 242/25, m fl. Forslaget er i tråd med forslag til Temaplan for fysisk aktivitet.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Området ligger i avstand fra Slemmestad lokalsenter
Næringsutvikling		Tilgang til gode møteplasser, mv vurderes som positiv kriterie ved lokalisering av næring.
Samferdsel		Endringer i trafikkmønster og økt trafikk som følge av mulig økt bruk av marka må utredes i detaljreguleringen. Krysset med Sunbyveien har kapasitetsutfordringer og må også utredes i det videre arbeidet. Hovedadkomst er via Engebråtenveien. Mangler gang og sykkelvei i Østskogveien. Dette er regulert, men ikke gjennomført.
Prioriterte vekstområder		Arealet ligger utenfor prioritert vekstområde, men dette er idrettsformål i tilknytning til en skole.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Det er flere registrerte naturtyper i området, men dette forutsettes ivaretatt med hensynssoner.
Matjord		Berøres ikke.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart).

		Radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Området er jorddekt, tilvokst med barskog. Middels bonitet (jf AR5).
Strandsone		Forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet (Bøbekken).
Landskap		Området ligger nær kulturlandskapet rundt Torvbråten. Avbøtende tiltak må sikres ved regulering.
Kulturminner og kulturmiljø		Nær kulturlandskapet rundt Torvbråten.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området er et mye brukt turområde gjennom hele året, deriblant skiløyper. Allmenn ferdsel må sikres ved regulering.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Fare for kvikkleire i del av områdene mot nord-øst, moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Gang og sykkelvei må etableres i Østskogveien.
Teknisk infrastruktur		Endringer i trafikkmønster og økt trafikk som følge av potensielt økt bruk av marka må utredes i detaljreguleringen. Krysset med Sunbyveien har kapasitetsutfordringer og må også utredes i det videre arbeidet. Gang og sykkelvei må etableres i Østskogveien.
Sosial infrastruktur		Tilrettelegging for idrettsaktivitet vil være positivt opp mot ny skole i området.

Konklusjon

Området er i dag et mye brukt turterreng, gjennom hele året. Allmenn ferdsel må sikres ved regulering. Tiltaket vil framstå som mere opparbeidet enn det gjør i dag, men det å endre fra kombinert formål til idrettsformål vil trolig kunne bidra positivt i lokalsamfunnet, inkludert skolen, samt bidra til bedre folkehelse. Hensyn til naturmiljø og kulturmiljø må ivaretas ved regulering av området. Endringer i trafikkmønster og økt trafikk som følge av potensielt økt bruk av marka må utredes i detaljreguleringen. Krysset med Sunbyveien har kapasitetsutfordringer og må også utredes i det videre arbeidet. Forslaget er i henhold til forslag til Temaplan for fysisk aktivitet pr. juni 2021.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området berøres ikke av aktsomhets-område for flom.	Liv/helse Stabilitet Materielle verdier	L	L L L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Radon	Det er registrert moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.	Liv/helse	M	M			Ny bruk idrettsanlegg. Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Det er fare for kvikkleire på deler av området mot nordøst.	Liv/helse Stabilitet Materielle verdier	L	L L L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Adkomst er ivaretatt med ny vei til Torvbråten skole.	Liv/helse Stabilitet Materielle verdier	L	H L L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

7.6 Kystkultursenter Nærsnes - utvidelse



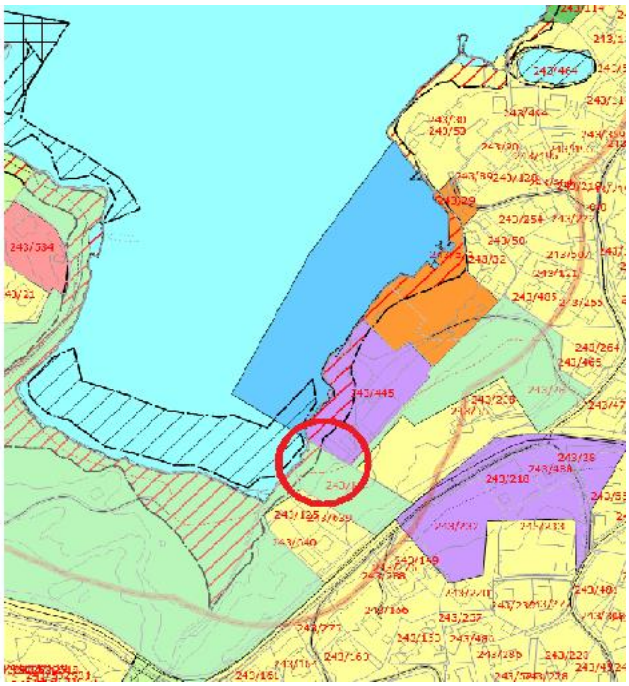
Planstatus

Kommuneplan
Gjeldende kommuneplan er berørt del av eiendommen 243/1 avsatt til nåværende friområde (3040).

Reguleringsplaner
Det er vedtatt reguleringsplan «Nærsnesbukta» (planID 062762757007, vedtatt 1987) som gjelder for området.
Området er i reguleringen avsatt til industri (140) og felles avkjørsel (710).

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.





Forslaget

Innspillet gjelder del av eiendom 243/1 på Nærsnes. Forslaget fremmes av kystlaget og gjelder tilrettelegging for å etablere kystkultursenter i Nærsnesbukta.
I dagens kommuneplan er området avsatt til nåværende friområde.
Kystlaget ønsker at arealdelen tilrettelegger for utvikling av et kystkultursenter i Nærsnesbukta slik at det kan oppføres et bygg for ulike aktiviteter som seilmakerkurs, prambygging og knutekurs, samt gi rom for undervisningsaktivitet knyttet til barn, unge pensjonister og andre med interesse for fagarbeid.

Dagens forhold

- Lokalområde: Slemmestad
- Dagens arealbruk: LNF
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 243/1. Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

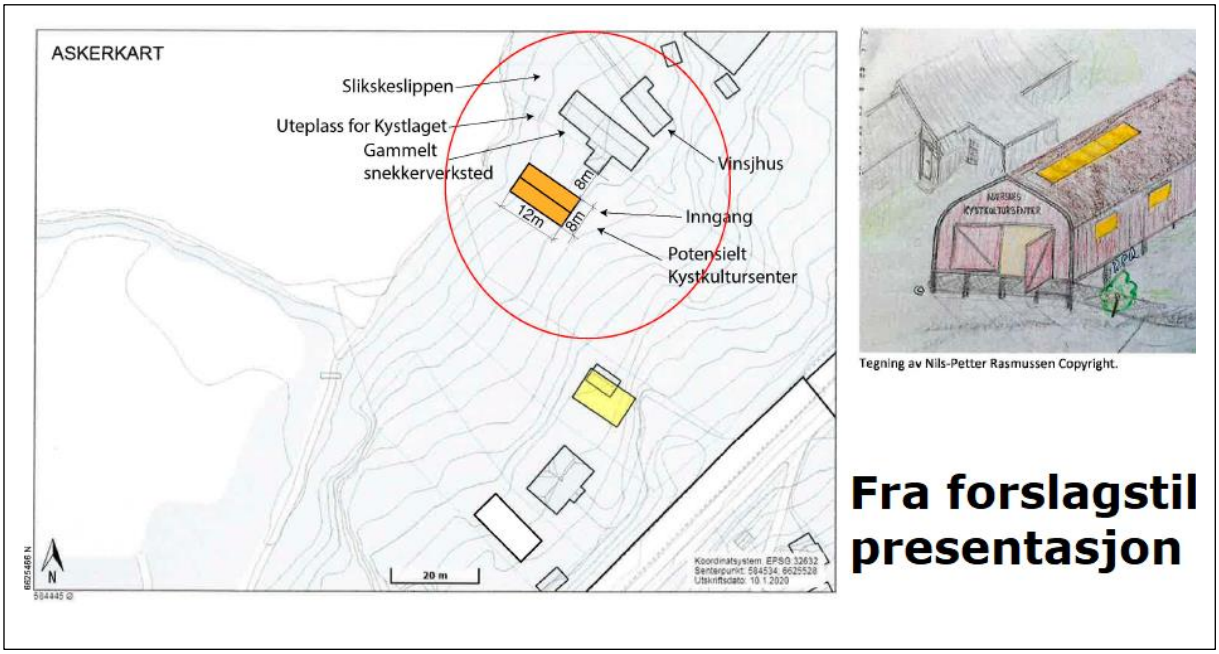
- Planområdets størrelse: ca 0,8 daa
- Hovedatkomst: Bugta
- Hovedformål: Ønsket ny arealbruk er offentlig formål.
- Type bebyggelse: et mindre aktivitetshus (skissert 96 m2 grunnflate)
- Utnyttelse (BYA %): byggehøyde:
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: …

Forslagsstillers begrunnelse

Kystlaget ønsker å ta vare på miljøet og aktivitetene som hører til kysten slik at denne

kulturarven kan videreformidles.
Kystlaget ønsker å tilrettelegge for at planlagt anlegg og aktivitet i Nærsnesbukta skal bli del av «perler på en snor» langs fjorden, sammen med Oslofjordmuseet, Blåhella kystsamling og utover Hurumlandet til Tofte hvor en har polarskuta Maud. Nærsnes kystlags Kystkultursenter er ikke ment å være et museum, men vil arbeide med å overføre kunnskap om immateriell kulturarv.

Illustrasjon av forslaget



Foreslått av

Nærsnes kystlag.

Områdets verdi og forslagets omfang

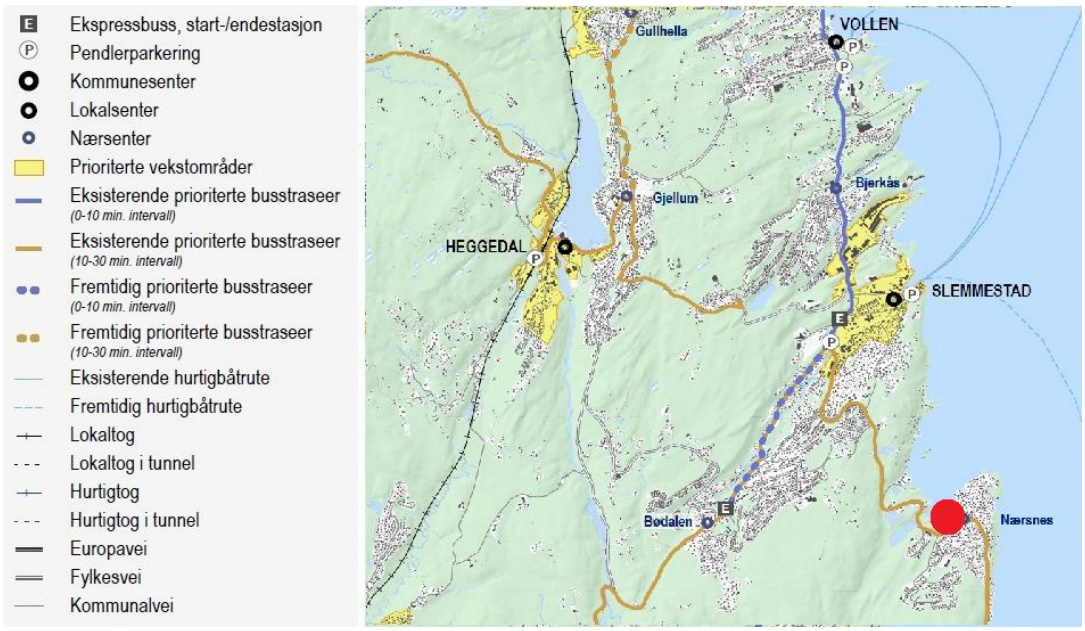
Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*

Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Slemmestad.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.
Området som foreslås omdisponert ligger i byggesonen på Nærsnes, om lag 0,2 km nordøst for nærsentret. Området som foreslås omdisponert er etter arealdelen del av et større friområde.
Forslaget vil tilrettelegge for utvikling av et mindre kystkultursenter for kystlagets lokale bruk/aktivitet. Sentret foreslås lagt til strandsonen i et område med flere kulturminner fra historisk produksjon og utskiping av is, i tilknytting til Promhavn slipp som arbeider med restaurering av gamle trebåter og skuter. Kystlagets område er del av det unike ved Nærsnes og lagets aktivitet bygger opp under sosial bærekraft. Etter samfunnsdelen skal tettstedsutviklingen tilrettelegge for tilhørighet og gode møteplasser for innbyggere, frivillige og næringsliv.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

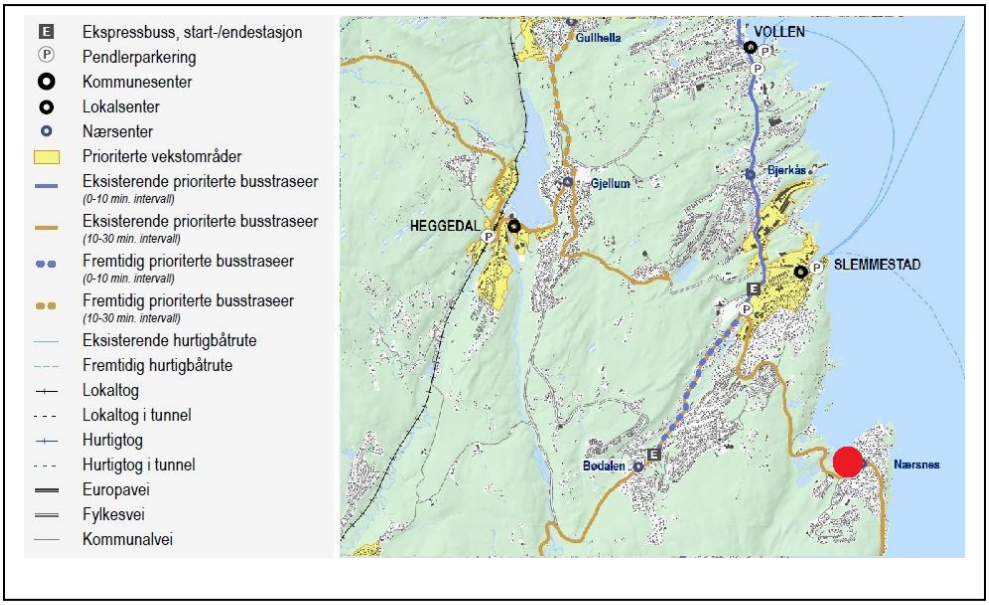


Beskrivelse:
Forslaget tilrettelegger for utvikling av et mindre kystkultursenter. Etter samfunnsdelen vil foreslått utvikling av senteret ligge i en sone hvor det er prioritert videre utvikling med maritim næring og reiseliv, når dette er forenlig med strandsonereglene.
Aktiviteten som det foreslås tilrettelagt for vil styrke lokalt reiseliv og friluftsaktivitet langs kysten. Det forutsettes at området innarbeides som næringsareal i forslag til ny arealdel. Foreslått tilrettelegging med ny arealbruk som ivaretar utvikling av kystkultursenteret anses å styrke næringsdriften ved Promhavn slipp.

Verdi: *

Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

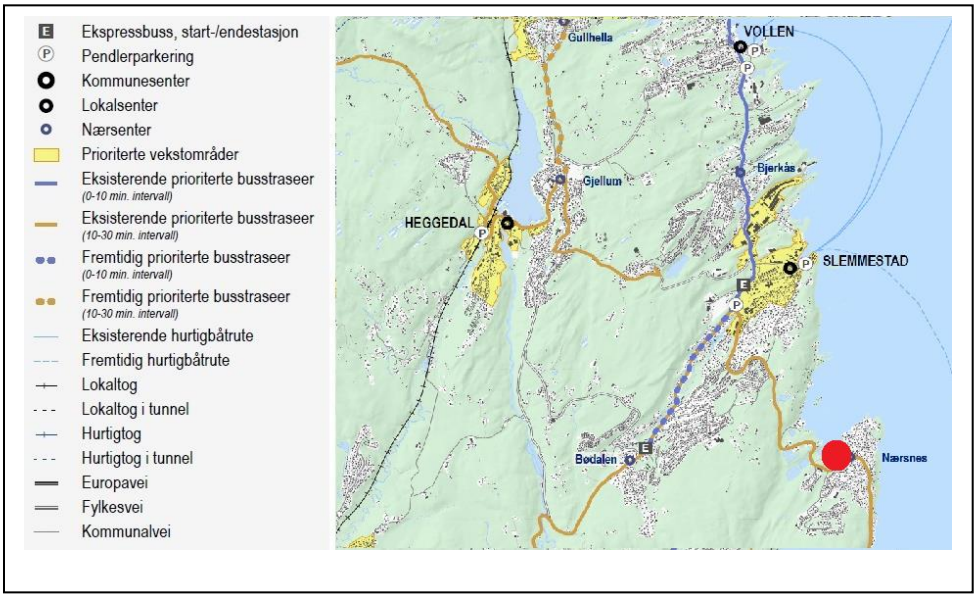
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området ligger ved Sundbyveien. Området er betjent kollektivtrafikk (10 – 30 min intervall). Avstand til kollektivtrafikktilbud er ca 0,2 km, langs Bukta. Området har adkomst via industriområdet «Promhavn slipp». Til industriområdet er det adkomst fra lokal/privat vei Bukta. Adkomstveien har blandet trafikk. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs veien fram til nærsenter og bussholdeplass i Sundbyveien.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området ligger utenfor prioritert vekstområde, men bygger opp under tettstedets kvaliteter. Utvikling av kystkultursenteret vil styrke tilhørighet, være en læringsarena for kystkultur og møteplass for innbyggere, frivillige og næringsliv.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området ligger nær naturtypen Slåttemark. I tilliggende områder er det også registrert Frisk lågurtedellauvskog (bl a rikbarkstrær av ask og bjørk). I sjøområdet er registrert ålegras og bløtbunnsområder i strandsonen. Arealbruken kan gi konflikt med naturtyper både på land og i sjø og må sikres i planleggingen av området.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

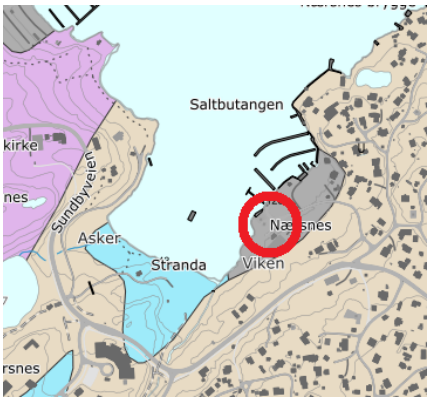
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Området berører ikke matjord (området er tilvokst med skog).

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området området er registrert med fyllmasse.
Aktsomhetsgrad for radon er satt til moderat / lav.
Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart).

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

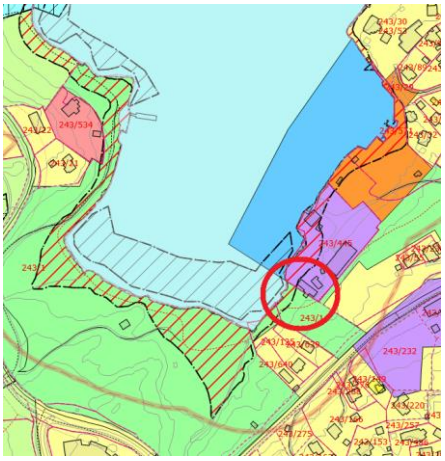
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området grenser mot registrerte skogsarealer, lauvskog med høy bonitet. Forutsettes ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er i gjeldende arealdel avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF). Området ligger innenfor byggelinje mot sjø og er berørt av strandsone-problematikk.
Det gjelder detaljplan for området. Etter denne inngår østre del området i tilliggende industriområde mens vestre del av området er avsatt som felles avkjørsel fra planlagt vei ned mot sjøen.
Området ligger til Oslofjorden som generelt er registrert med moderat kjemisk og økologisk tilstand. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning.
Tiltaket vil medføre bit for bit nedbygging av strandsonen.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

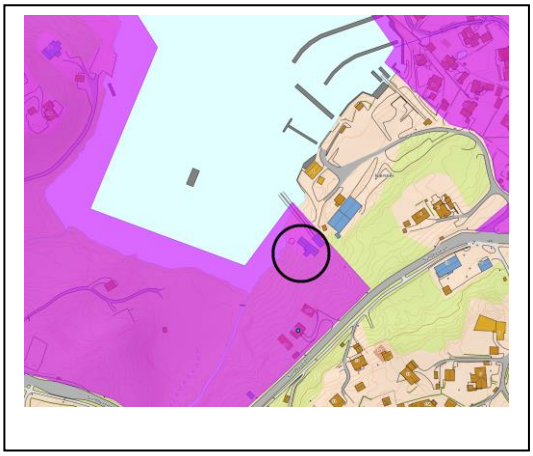
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området hører til strandsonen og er del av kulturmiljøet rundt/langs Nærsnesbukta.
Utbygging forutsettes stedstilpasset, også m h t plassering i terreng og slåttemark.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



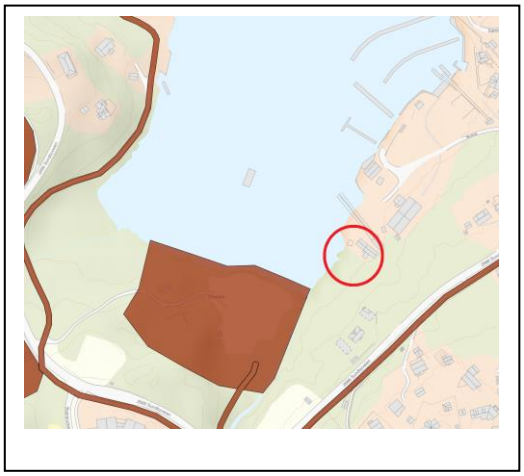
Beskrivelse:.
Området er del av kulturmiljøet Nærsnes, jf temaplan for kulturminner, Røyken 2018.

Regulering og utbygging i området forutsettes tilpasset kulturmiljøet, både m h t plassering og utforming.

Kystlaget ønsker å ta vare på miljøet og aktivitetene som hører til kysten slik at denne kulturarven kan videreformidles og således styrkes

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:
Området ligger til strandsonen hvor det i syd-vest ligger et kartlagt og verdsatt friluftsområde (tidligere regulert friområde). Regulert adkomst (gangsti) til friområdet fra øst kan berøres av tiltak i området.

Tilgjengelighet til og bruk av friluftsområdet forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



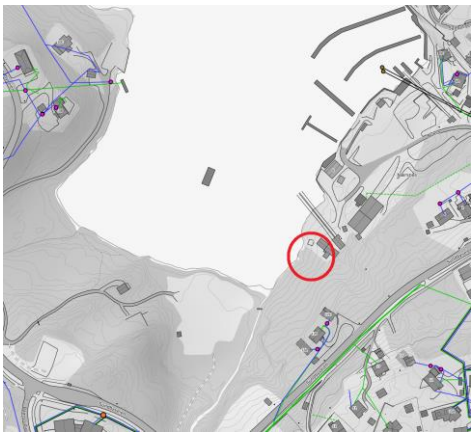
Beskrivelse:
Området består av fyllmasser.
Det er registrert aktsomhetsgrad for radon som er moderat / lav.
Strandarealene er berørt av 20 års stormflo og havnivåstigning.

Området har adkomst via industriområdet «Promhavn slipp». Til industriområdet er det adkomst fra lokal/privat vei Bukta.
Adkomstveien har blandet trafikk. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs veien fram til nærsenter og bussholdeplass i Sundbyveien.

Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:
Tilliggende områder er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Området har adkomst via industriområdet «Promhavn slipp». Til industriområdet er det adkomst fra lokal/privat vei Bukta.
Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs adkomstveien.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Området ligger i ca 500 m avstand fra Nærsnes skole, mens avstanden til nærsenter og bussholdeplass er ca 200m.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Bolig
Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Næring
Arealstørrelse: Ca 0,8 da
Forslagsstiller: Nærsnes kystlag

Beskrivelse:



Innspillet gjelder ønsket om å etablere kystkultursenter i Nærsnesbukta. I dagens kommuneplan er området avsatt til friområde og felles avkjørsel. Ønsket ny arealbruk er offentlig formål. Kystlaget ønsker å ta vare på miljøet og aktivitetene som hører til kysten slik at denne kulturarven kan videreformidles.

Kystlaget ønsker at anlegget og aktiviteten i Nærsnesbukta skal bli del av "perler på en snor" langs fjorden, sammen med Oslofjordmuseet, Blåhella kystsamling og utover Hurumlandet til Tofte hvor en har polarskuta Maud. Nærsnes kystlags Kystkultursenter er ikke ment å være et museum, men vil arbeide med å overføre kunnskap om immateriell kulturarv.

Kystlaget ønsker at arealdelen tilrettelegger for videre utvikling av et kystkultursenter i Nærsnesbukta slik at det kan oppføres et bygg for aktivitet som seilmakerkurs, prambygging og knutekurs, samt gi rom for undervisningsaktivitet knyttet til barn, unge pensjonister og andre med interesse for fagarbeid.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Kystlagets område er del av det unike ved Nærsnes og bygger opp under god senterstruktur
Næringsutvikling		Utvider næringsområdet på Nærsnes
Samferdsel		Det er noe mangelfull adkomst inn til området fra Sundbyveien.
Prioriterte vekstområder		Utenfor prioritert vekstområde, men bygger opp under Nærsnes unike kvaliteter
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Arealbruken kan gi konflikt med naturtyper på land og i sjø. Naturmangfold må ivaretas i planleggingen av området.
Matjord		Ikke i konflikt
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart). Grunnforhold og radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Området grenser mot registrerte skogsarealer, lauvskog med høy bonitet. Forutsettes ivaretatt ved regulering/byggesak.
Strandsone		Området er berørt av strandsoneproblematikk.
Landskap		Området hører til strandsonen og er del av kulturmiljøet rundt/langs Nærsnesbukta. Utbygging forutsettes stedstilpasset, også m h t plassering i terreng og slåttemark.
Kulturminner og kulturmiljø		Tiltaket er ment å fremme kulturmiljøet og aktivitetene som hører til kysten. Det er likevel viktig at ny bebyggelse tilpasses det eksisterende kulturmiljøet.

Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Det kan være i konflikt med friluftsinteresser. Kyststien foreslås etablert øst for området. Tiltaket kan bidra til å berike nærmiljøet i Nærsnes.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Strandarealene er berørt av 20 års stormflo og havnivåstigning. Trygg adkomst må sikres ved regulering/byggesak.
Teknisk infrastruktur		Noe begrenset adkomst
Sosial infrastruktur		Ikke relevant

Konklusjon

Tiltaket er ment å fremme kulturmiljøet og aktivitetene som hører til kysten, men vil likevel være med på å bygge ned strandsonen (selv om tiltaket i seg selv er lite). Ferming av kulturmiljø og kystkulturen vektes for dette konkrete tiltaket tyngre enn det generelle byggeforbudet i strandsonen.
Det er noe begrenset adkomst. Denne bør utbedres ved regulering. Videre kan tiltaket være i konflikt med naturtype i sjø og på land. Arealbruk må ikke komme i konflikt med allmennhetens tilgang til sjøen og kyststien. Ny bebyggelse må tilpasses kulturmiljøet i området. Etablering av kystkultursenter må ivareta samfunnssikkerhetsmessige tiltak.

Rekkefølgebestemmelse
Før det åpnes for økt bruk i området bør adkomsten utbedres i tråd med vei og gatenormalen til kommunen. Naturtypekartlegging og flomsikring må gjøres i forbindelse med tiltak i området.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

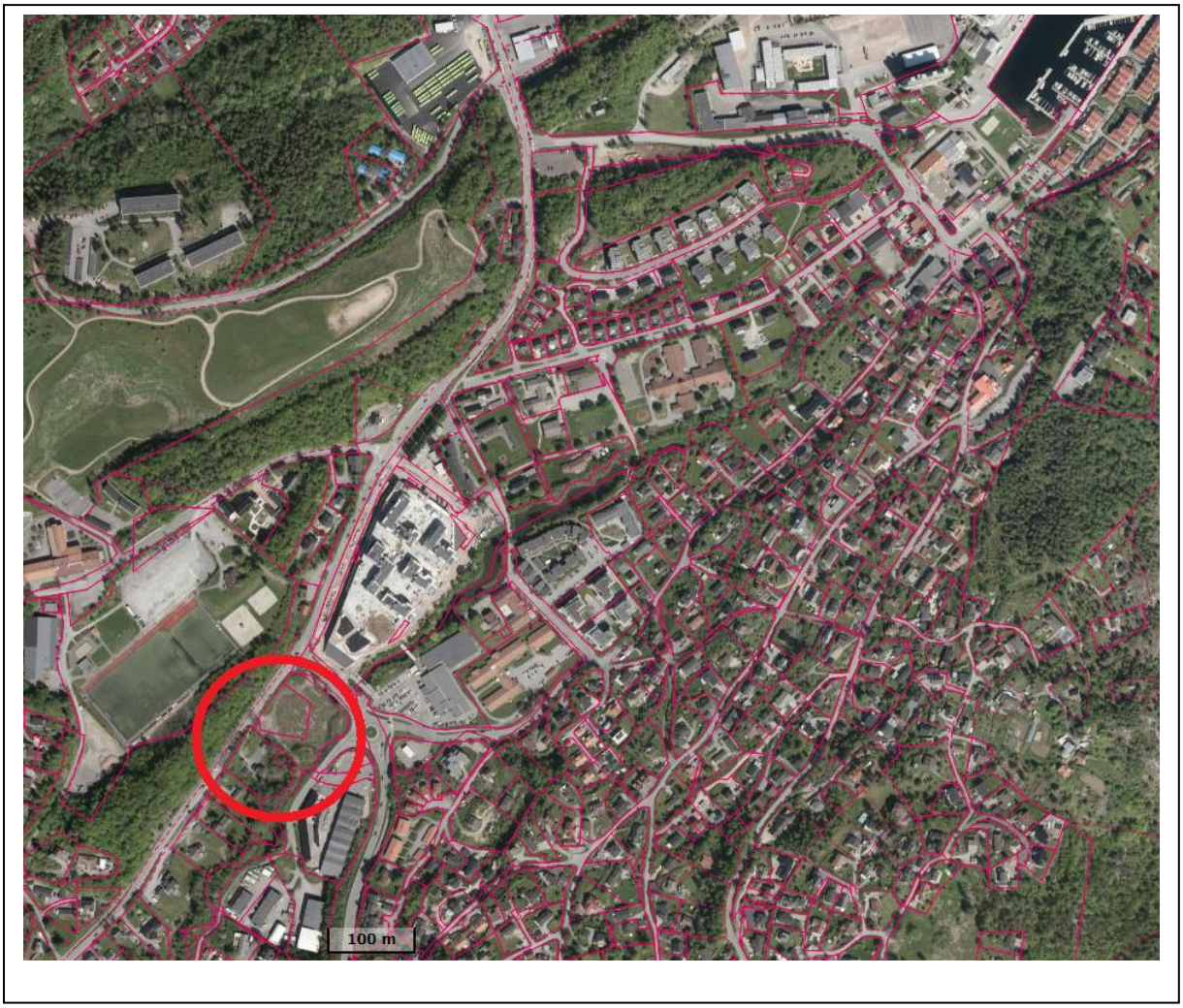
I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Strandarealene er berørt av 20 års stormflo og havnivåstigning.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Radon	Aktsomhetsgrad for radon er moderat / lav	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Området ligger ikke i aktsomhets-område for kvikkleiresked.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Det er noe mangelfull adkomst inn til området fra Sundbyveien. Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelvei langs adkomstveien.	Liv/helse	M	M			Trafikksikkerhet forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke aktuelt	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Området består av fyllmasser, men forurensning er ikke kjent.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

7.7 Slemmestadveien 618 – nytt boligfelt SL14 – sosiale boformer



Planstatus

Kommuneplan

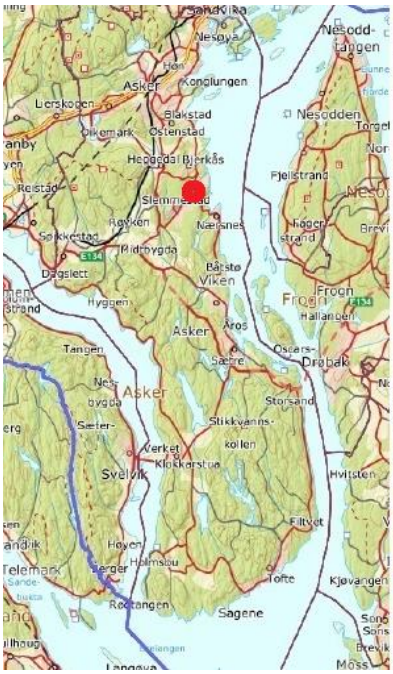
Gjeldende kommuneplan er nordre del av området avsatt til framtidig samferdsel, parkering (2080) mens området i syd er avsatt til boligbebyggelse 1110). I syd-øst, langs Bøbekken er arealene avsatt til grønnstruktur (3001) med hensynssoner flomfare (320) og grønnstuktur (540).

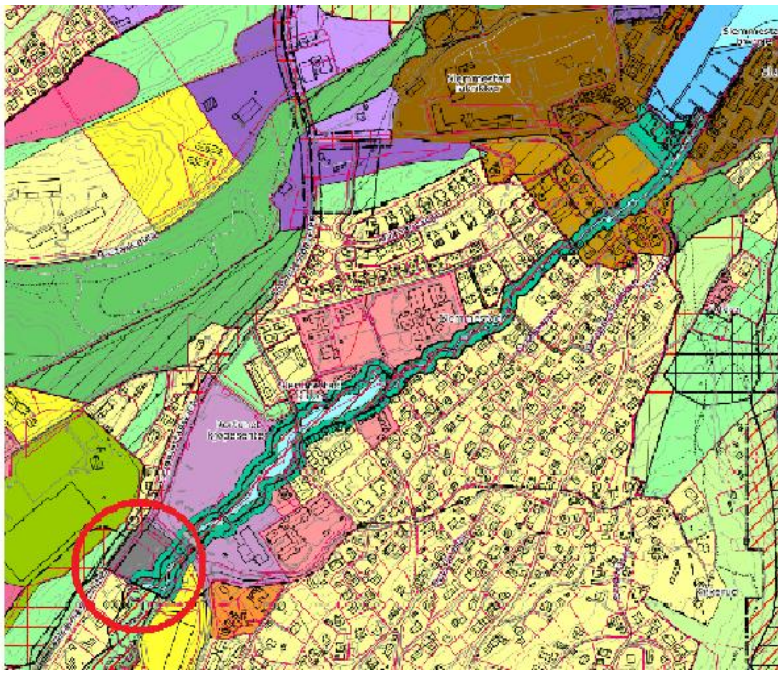
Reguleringsplaner

Det er vedtatt reguleringsplaner som gjelder for området. Slemmestad butikksenter (planID 062762756012, vedtatt 1997) gjelder for nordre del av området mens søndre del av området inngår i reguleringsplan for Bøbekken (planID 062762756003 vedtatt 1978).

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.





Forslaget

Innspillet gjelder ny arealbruk for eiendommen 239/77, m fl. Arealformål er foreslått endret fra samferdsel, parkering og bolig til byggeområde bebyggelse og anlegg. Forslagstiller opplyser i sitt innspill at det er ønsket å etablere omsorgsfunksjoner på tomten. Hensikten med innspillet er å få tomtene avsatt til "Offentlig eller privat tjenesteyting". Det er opplyst at visjonen for prosjektet er å etablere et boligtilbud hvor felleskap mellom barn, unge, voksne og eldre kan blomstre. Prosjektet har som mål at de fysiske rammene skal understøtte "møter mellom mennesker" og "fellesskap på tvers av generasjoner".

Dagens forhold

- Lokalområde: Slemmestad
- Dagens arealbruk: LNF
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 243/1 Eier: privat.

Innhold

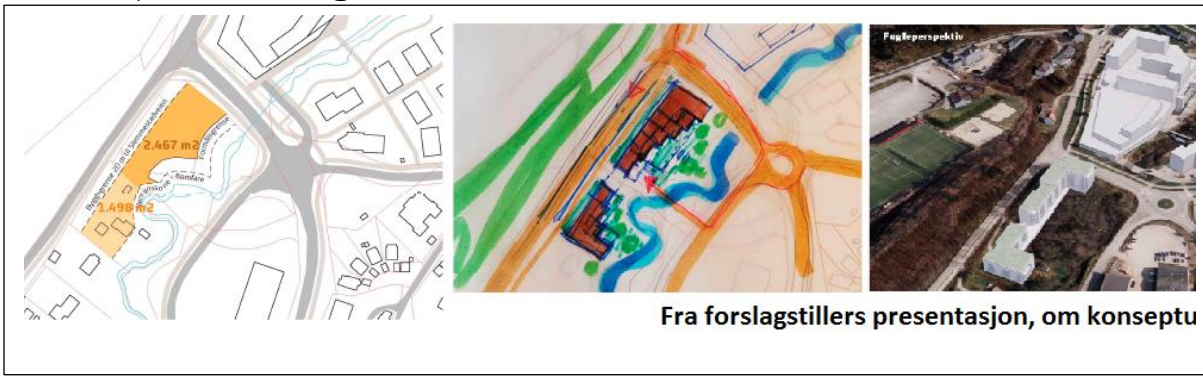
Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 10,4 daa
- Hovedatkomst: Sundbyveien
- Hovedformål: Offentlig eller privat tjenesteyting (seniorboliger med service)
- Type bebyggelse: konsentrert blokkbebyggelse
- Utnyttelse (BTA): 11.154 m2 BTA, byggehøyde: 4 - 6 et
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: Det anslås utbygging med om lag 10 boliger.

Forslagsstillers begrunnelse

Forslagstiller viser til samfunnsdelens mål for utvikling. Slemmestad er et prioritert vekstområde. Foreslått arealbruksendring vil tilrettelegge for utbygging som styrker den lokale sosiale infrastrukturen. Utbygging som foreslått bygger på «Gaining by sharing»-prinsippet og vil skape miljømessig-, sosial-, økonomisk- og arkitektonisk merverdi for samfunn og beboere.

Illustrasjon av forslaget



Fra forslagstillers presentasjon, om konseptu

Foreslått av

Arkitektfirma Arcitects AS p v a Evjetun 2 AS.

Områdets verdi og forslagets omfang

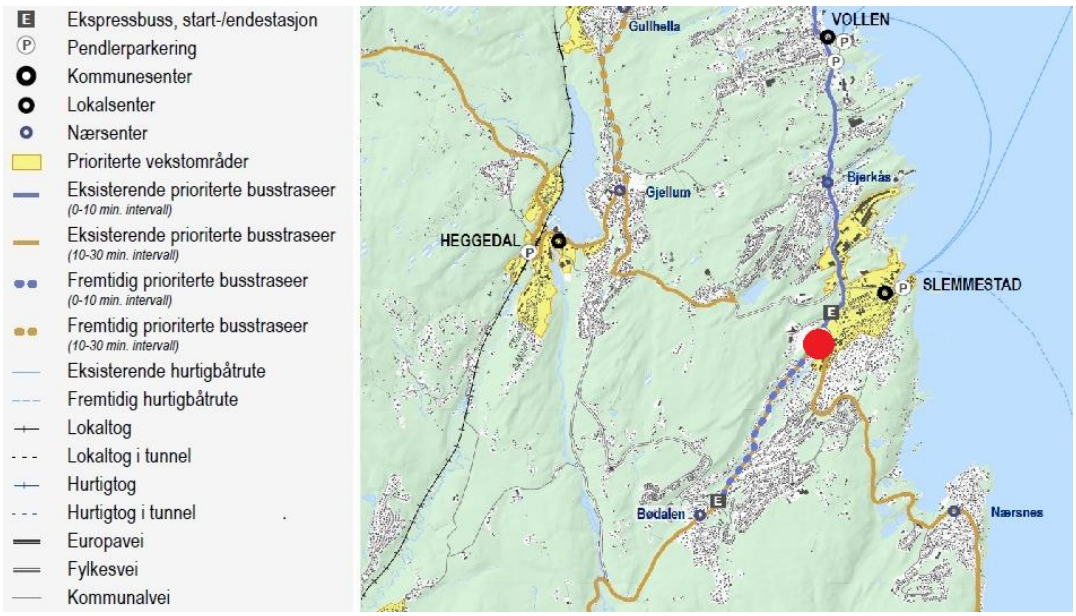
Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*

Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Slemmestad.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.
Området som foreslås omdisponert ligger sentralt i Slemmestad, om lag 900 m syd-vest for sentrum ved Rortunet kjøpesenter. Forslaget tilrettelegger for utbygging med blokkbebyggelse.
Lokaliseringen er foreslått innenfor prioritert byggesone, i tilknytting til etablert bolig- og næringsbebyggelse.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

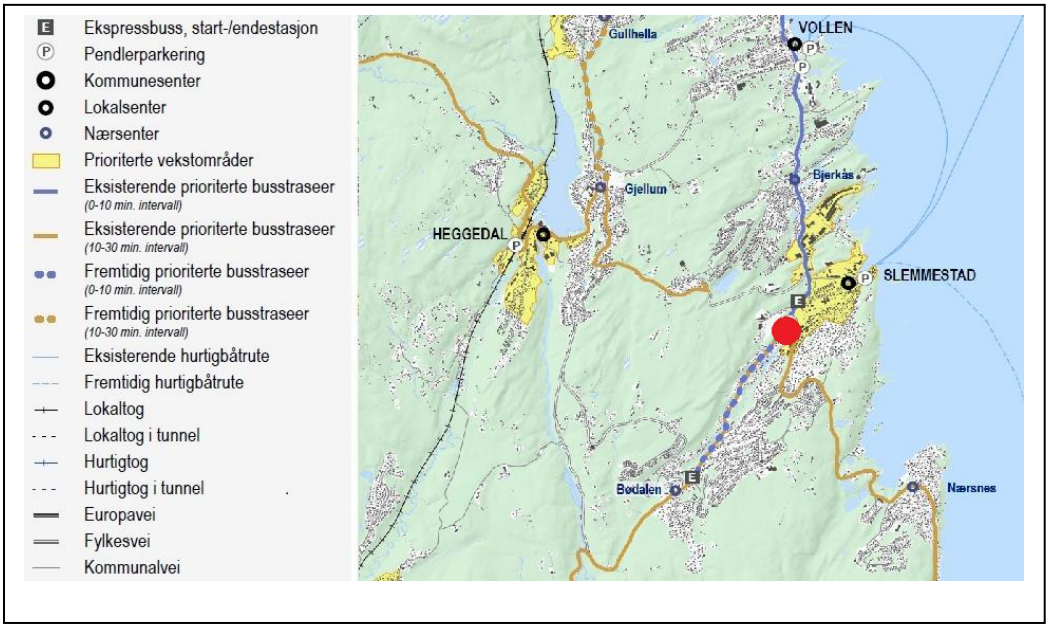


Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.
Foreslått omdisponering vil tilrettelegge for utvikling med boliger hvor det inngår et service-/tjenestetilbud. Utbygging som skissert vil kunne gi arbeidsplasser knyttet til tjenestetilbudet som skisseres.
Foreslått ny arealbruk vurderes ikke som å ha spesiell betydning i forhold til mål om næringsutvikling.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

Beskrivelse:

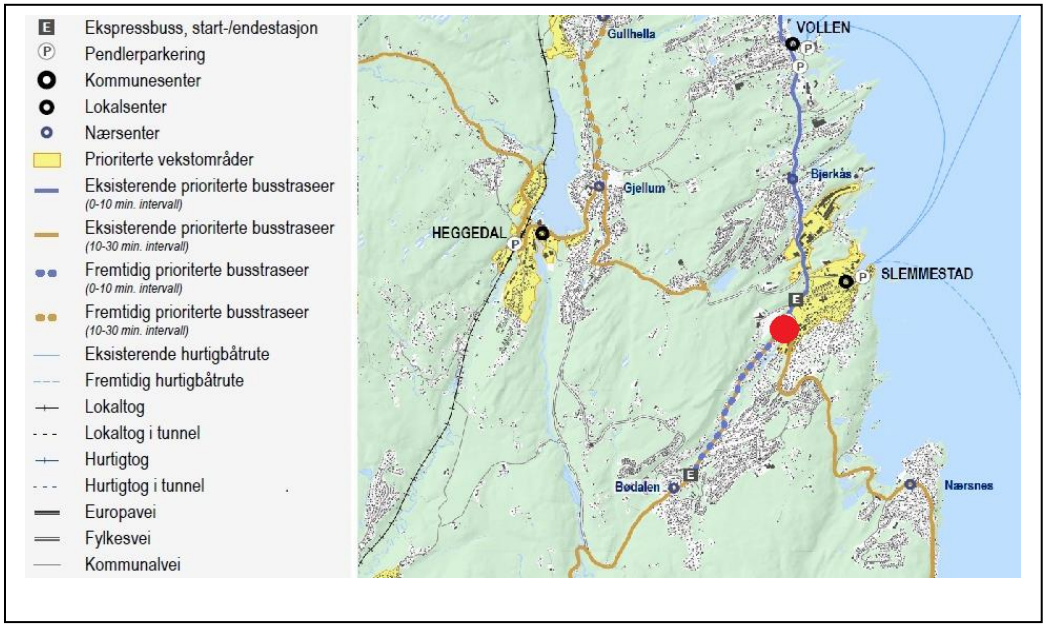


Området ligger til Slemmestadveien. Området er betjent kollektivtrafikk (0 – 10 min intervall). Området er planlagt med adkomst fra Sundbyveien, hvor det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs del av adkomstveien. Gang og sykkelvei langs med Slemmestadveien må også ivaretas.

Avstand til hurtigbåt i Slemmestad er ca 900 m.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området ligger innenfor prioritert vekstområde. Forslaget tilrettelegger for konsentrert utbygging med boliger hvor det innpasses arealer for service- og tjenestetilbud i gateplan.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området ligger til Bøbekken hvor det er naturverdier. I tilliggende arealer langs Slemmestadveien er det registrert område med naturverdier hvor det inngår rødlistearter. Forutsettes ivaretatt ved regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

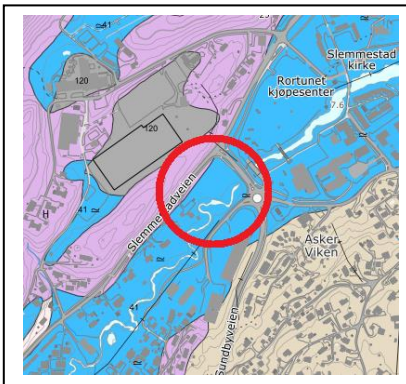
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
I nordre del av området er det registrert dyrkbar jord. Arealet ligger isolert i et utbygd område. Arealet er ikke i bruk/dyrket.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Iht NGUs løsmassekart består området av «sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter. Avsetningstypen kan også omfatteskredmasser fra kvikkleireskred». Det er gjort funn av kvikkleire ifm regulering av Rortunet kjøpesenter. Det må derfor gjøres en grundig kartlegging av utbyggingsområdet ved regulering.
Videre er det registrert særlig høy aktsomhetsgrad for radon.
Området er flomutsatt.
Temaet forutsettes nærmere utredet, inkludert fare for erosjon. Eventuelle hensyn og behov for avbøtende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

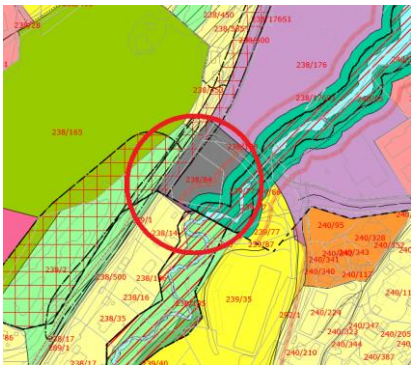
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Del av området har vært tilvokst med lauvskog med høy bonitet. Mye av skogen er allerede fjernet. Bør søke å reetablere beltet som lå langs med Bøbekken.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk.
Området er berørt av byggegrense mot Bøbekken.
Arealene langs bekkefaret er avsatt til grønnstruktur, langs Bøbekken er det tatt inn hensynssoner for grønnstruktur og flomfare.
Bøbekken er registrert med dårlig kjemisk og økologisk tilstand. Avrenning mot bekkefar forutsettes ivaretatt.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

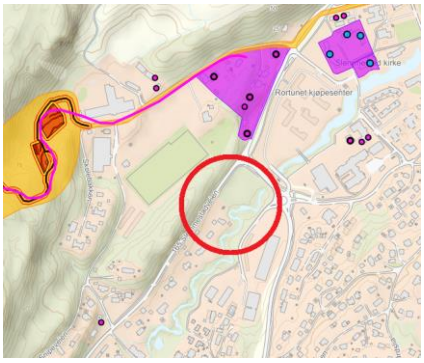
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området ligger i dalbunnen, langs Bøbekken.
Tilliggende arealer er bygd ut med bolig- og næringsbebyggelse med ulik karakter.
Utbygging i området forutsettes tilpasset strøket, uten å forringe landskapet langs bekken.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

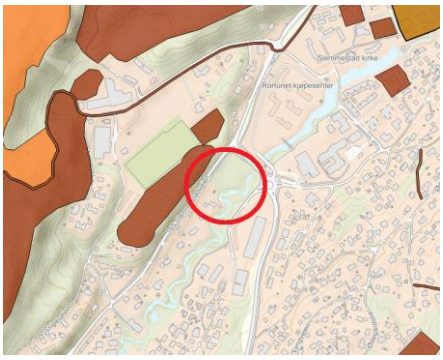


Beskrivelse:.
Området berøres ikke av kjente bevaringsverdige kulturminner/-miljøer.

Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer i området.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

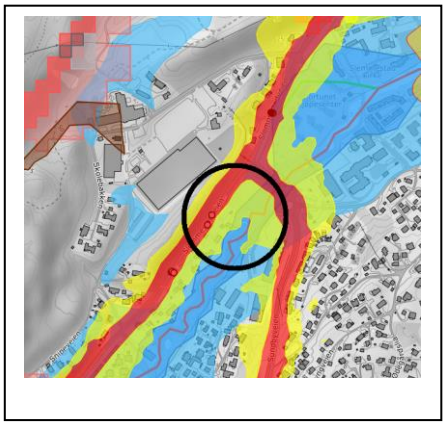
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området berører ikke kartlagte/verdsatte friluftsområder direkte.
Tilliggende arealer nord-vest for Slemmestadveien, og opp mot Slemmestad ungdomsskole, er registrert med friluftsbruk.
Arealene langs Bøbekken er avsatt til grønnstruktur.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



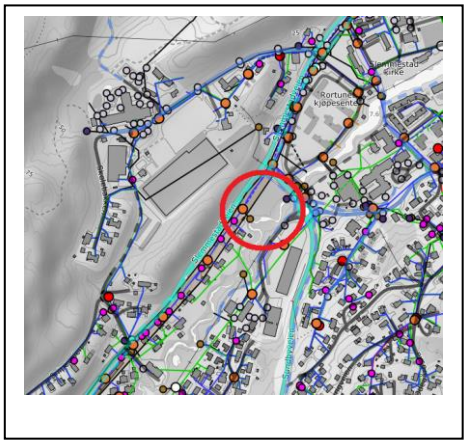
Beskrivelse:.
Området består av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Det er funnet kvikkleire i tilliggende områder. Det er registrert særlig høy aktsomhetsgrad for radon. Området er flomutsatt.

Området er planlagt med adkomst fra Sundbyveien, hvor det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs del av adkomstveien. Gang og sykkelvei langs med Slemmestadveien må også ivaretas.
Området er utsatt for støy fra trafikk på Slemmestadveien og Sundbyveien.

Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Annet: teknisk infrastruktur

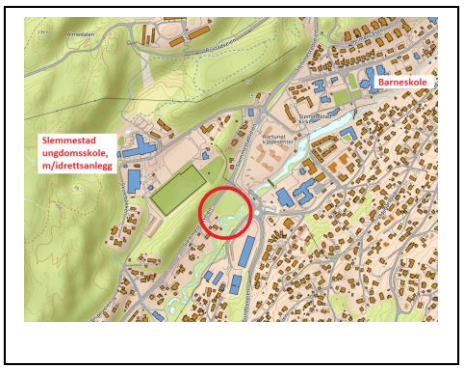


Beskrivelse:.
Området er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Området er forutsatt adkomst fra kommunal vei, Sundbyveien. Det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs del av Sundbyveien. Gang og sykkelvei langs med Slemmestadveien må sikres i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



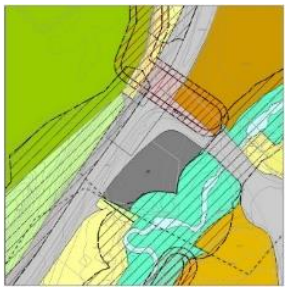
Beskrivelse:
Området ligger i gangavstand fra barnehage og skole. Området ligger ved Rortunet kjøpesenter mens avstanden til Slemmestad lokalsenter er ca 900 m.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

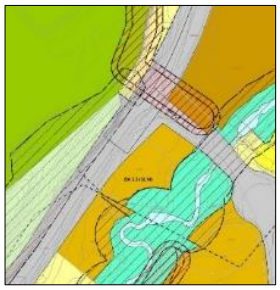
Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Samferdsel og bolig
Foreslått formål: Bebyggelse og anlegg (seniorboliger med service).
Arealstørrelse: 3,97 daa
Forslagsstiller: Arkitektfirma Arcitects AS

Beskrivelse: Arealformål endres fra samferdselsformål og boligformål til bebyggelse og anlegg.



Opprinnelig forslag



Vedtatt forslag

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Er sentralt i Slemmestad.
Næringsutvikling		Foreslått arealbruk vurderes ikke som å ha spesiell betydning.
Samferdsel		Behov for g/s vei, ellers ok.
Prioriterte vekstområder		Arealet er innenfor prioritert vekstområde
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Kantsoner må ivaretas ved regulering og gjennomføring av prosjektet.
Matjord		Dyrkbar jord registrert i området.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til NGUs løsmassekart og NVEs aktsomhetskart. Området ligger i aktsomhets-område for flom og kvikkleire. Radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Belte med skog langs Bøbekken forutsettes ikke berørt.
Strandsone		Berørt av grønnstruktur langs Bøbekken. Bøbekken registrert med dårlig kjemisk og økologisk tilstand.
Landskap		Arealet grenser til hensynssone elv og bekk, som må ivaretas.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner eller kulturmiljøer.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Grøntstrukturen langs bekken forutsettes ivaretatt.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Arealet ligger i et område med løsmasser (NGU), hav og fjordavsetning stedvis med stor mektighet. Området ligger i aktsomhets-område for kvikkleireskred. Det er påvist kvikkleire i tilliggende områder. Området er også utsatt for flom. Samfunnssikkerheten forutsettes nærmere analysert og ivaretatt. Området er støyutsatt.

Teknisk infrastruktur		Er utbygget i området, men adkomsten må tilpasses fylkesveien. Det må også tilrettelegges for g/s- veier.
Sosial infrastruktur		Gangavstand til skole, barnehage, mv.

Konklusjon

Området er i gjeldene kommuneplan avsatt til innfartsparkering. Ny arealbruk forutsetter at det må gjøres grundige utredninger knyttet til samfunnssikkerhet og støy.

Etablering av boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne vurderes å være i tråd med kommunens overordnede føringer.

Innfartsparkering er etablert på Rortunet kjøpesenter.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

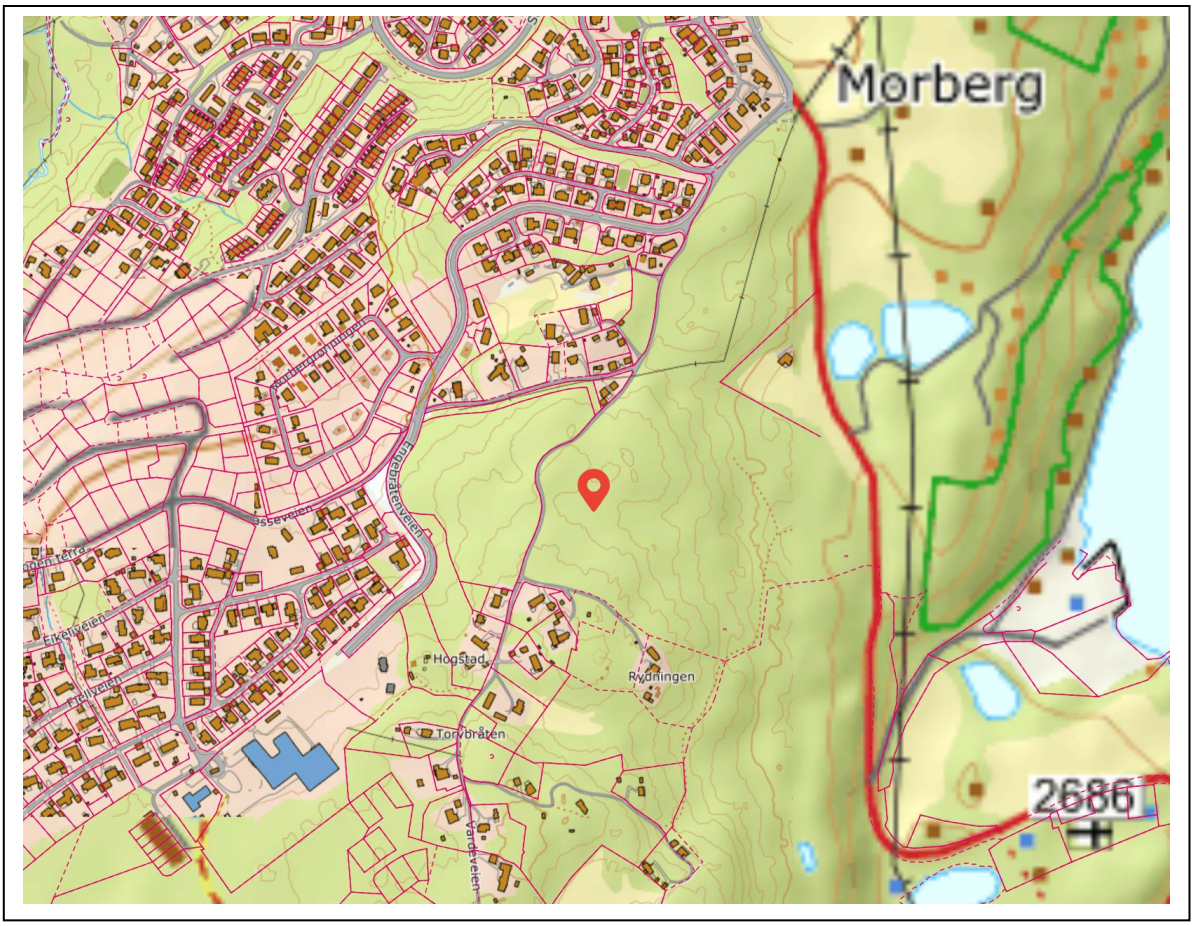
I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2
hendelsene synliggjøres i kategoriene grønn, gul og rød iht. risikomatrisen i nedenfor

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området ligger i aktsomhets-område for flom	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering. Bestemmelser om avbøtende tiltak.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Radon	Det er registrert særlig høy aktsomhetsgrad for radon	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Området ligger i aktsomhets-område for kvikkleireskred. Det er påvist kvikkleire i området.	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering. Bestemmelser om avbøtende tiltak.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området er forutsatt adkomst fra kommunal vei, Sundbyveien. Det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs del av hovedveien.	Liv/helse	L	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering. Trafikksikkerheten for myke trafikanter må sikres.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

7.8 Mobergtoppen – del av gbnr 241/241 – ny gravplass



Planstatus

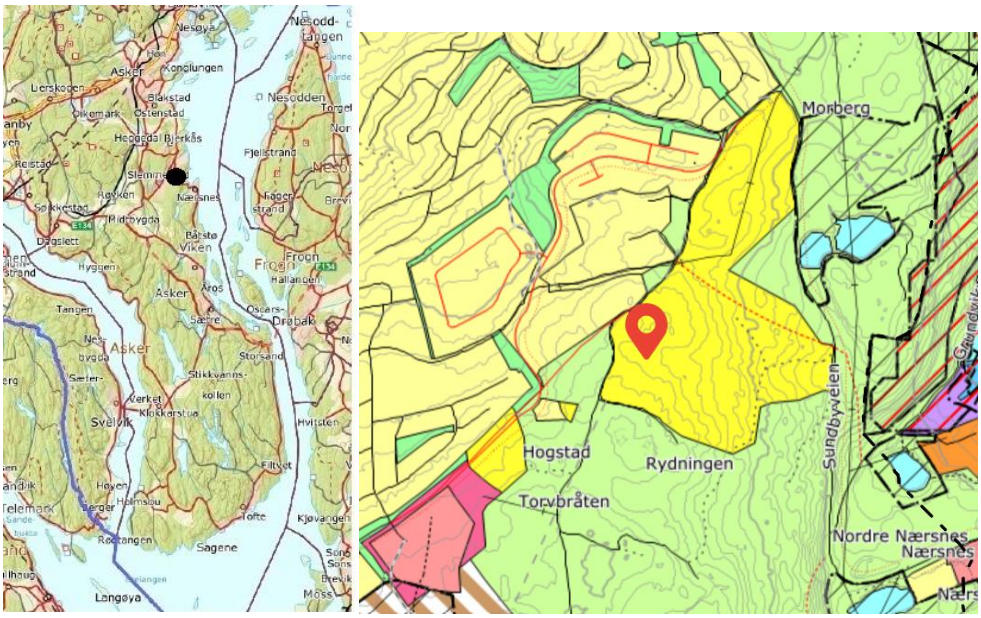
Kommuneplan

Gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt nåværende område for boligbebyggelse.

Reguleringsplaner

Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder for området.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



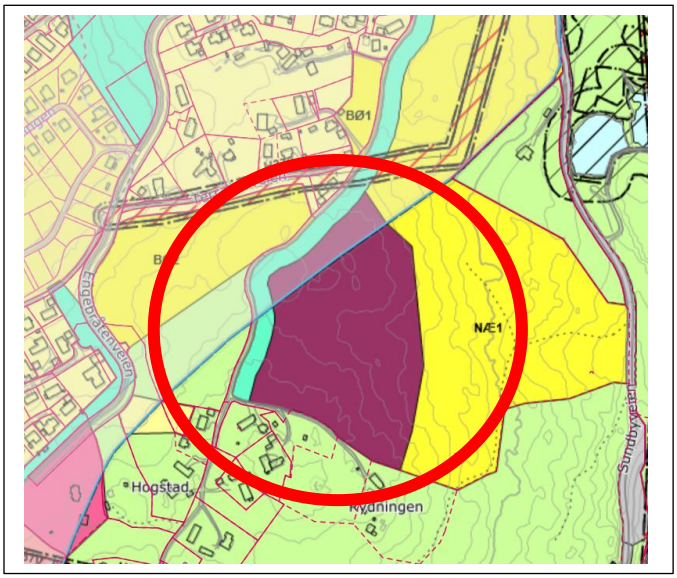
Forslaget
Innspillet gjelder eiendom 241/1, Morbergtoppen. Området er i arealdelen avsatt til boligbebyggelse.
Det er foreslått at del av området avsatt til boligbebyggelse omdisponeres slik at området avsettes til grav -og urnelund.

Dagens forhold
- Lokalområde: Slemmestad
- Dagens arealbruk: Boligbebyggelse (ubebygd eiendom)
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 241/1. Eier: privat.

Innhold
Forslaget innebærer følgende:
- Planområdets størrelse: ca 20 daa
- Hovedatkomst: Terrasseveien-Engebråtenveien
- Hovedformål: Grav -og urnelund

Forslagsstillers begrunnelse
Det er behov for å utvide Slemmestad gravplass med 20 daa.
Nytt areal avsatt til grav- og urnelund (39 daa) er som vedtatt av formannskapet 08.02.2022.
Det skal legges inn vernesone mot Vardeveien.

Illustrasjon av forslaget



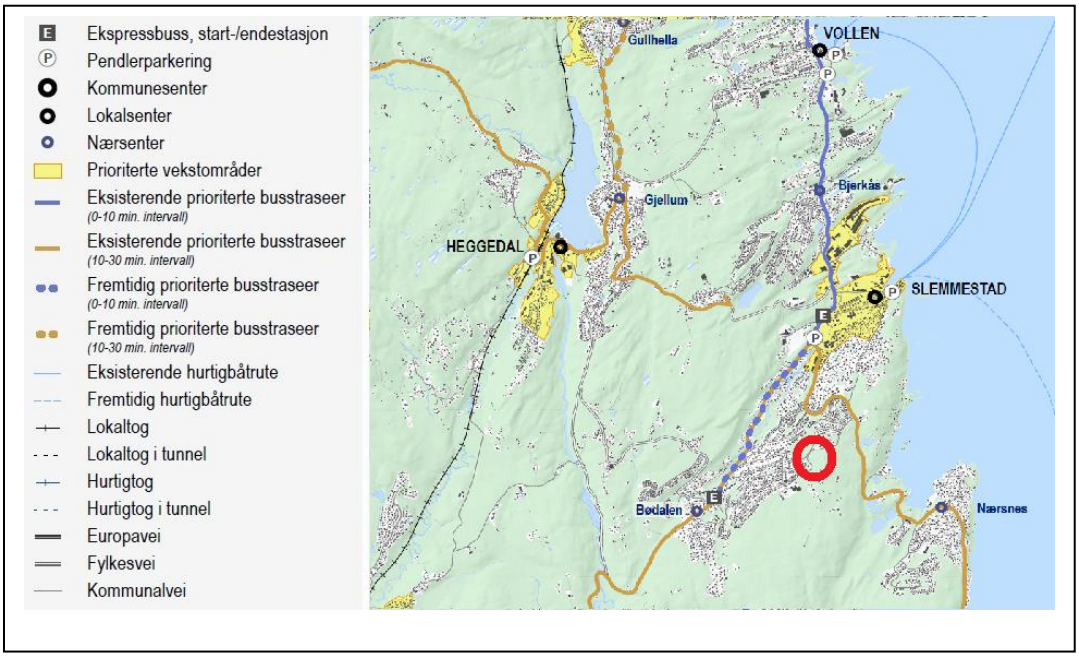
Foreslått av
Asker kommune.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Slemmestad.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.
Området som foreslås omdisponert ligger i nåværende område for boligbebyggelse, om lag 1,5 km syd for lokalsentret.
Lokaliseringen er foreslått utenfor senterstruktur.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

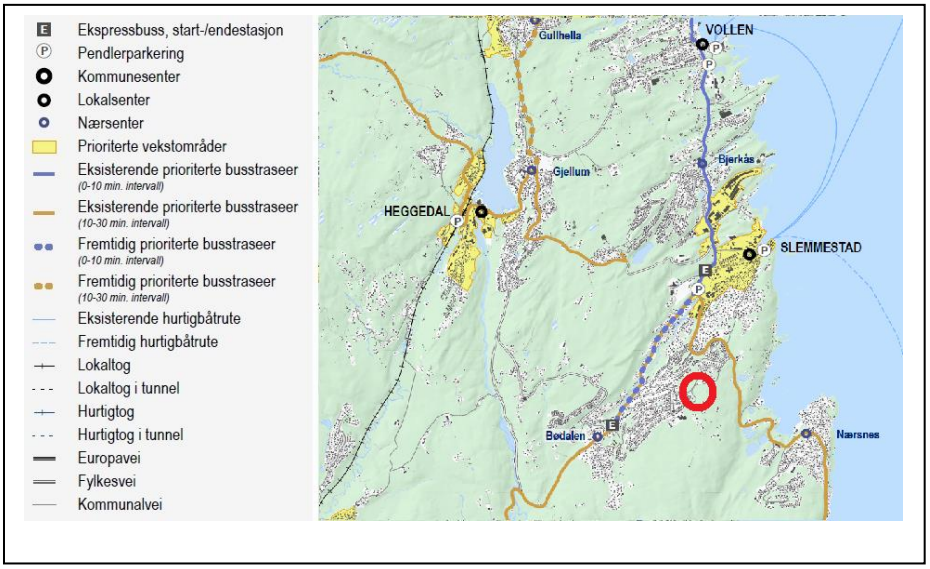


Forslaget tilrettelegger for å dekke behovet for gravplass og berøres ikke av strategier for næringsutvikling.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

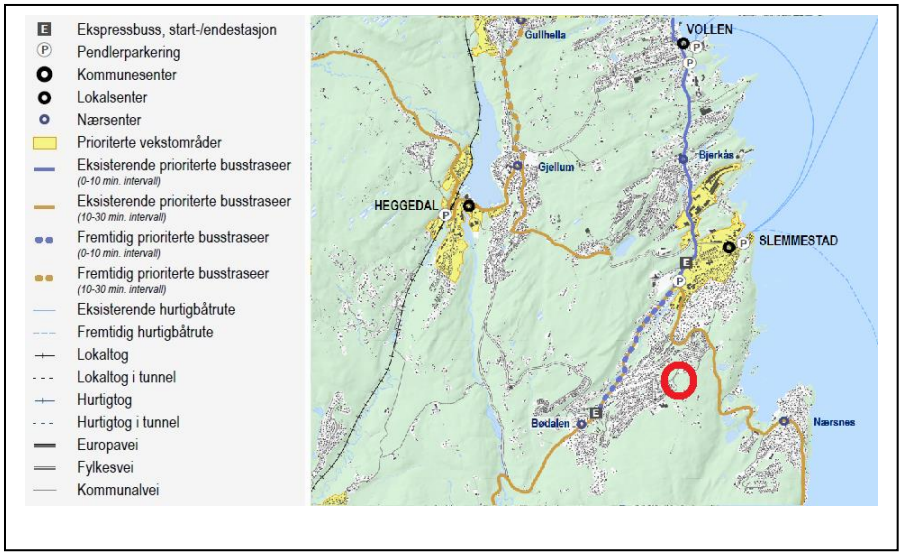
Beskrivelse:



Området ligger ved Engebråtenveien. Området er betjent kollektivtrafikk (10 – 30 min intervall). Avstand til kollektivtrafikktilbud er ca 0,8 km, langs Engebråtenveien. Det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs adkomstveien. Terrasseveien må vurderes utbedret.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst.
Forslaget om omdisponering fra boligbebyggelse til grav- og urnelund vil ikke være i konflikt med samfunnsdelens prioriterte vekstområder.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



I området er det registrert naturtyper.
Forutsettes ivaretatt/nærmere avklart ved regulering.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

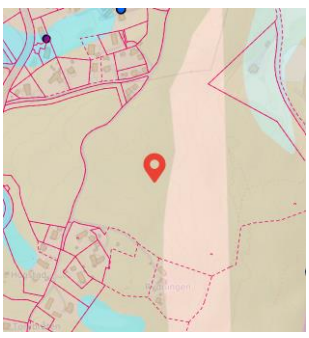
Prinsipper for vern: matjord



Området berører ikke matjord (området er tilvokst med skog).

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av tynt dekke av organisk materiale over berggrunn. Aktsomhetsgrad for radon er satt til moderat / lav. Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart).

Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

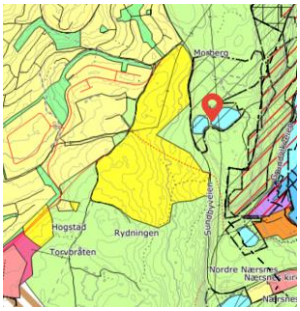


Prinsipper for vern: skog

Området er tilvokst med skog.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: strandsone



Området er i gjeldende arealdel avsatt til byggeområde bolig.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk.
Området sogner til nedbørsfeltet Bøbekken. Bekkefaret er registrert med dårlig kjemisk og økologisk tilstand.

Utbygging forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til bekkefaret.
Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området grenser til område for boligbebyggelse.
Det skal legges inn vernesone mot Vardeveien slik at det blir skille mellom eksisterende boligbebyggelse og framtidig gravplass..

Konsekvensen av områdets bruk som gravplass vil være mindre enn dagens bruk som boligbebyggelse

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul



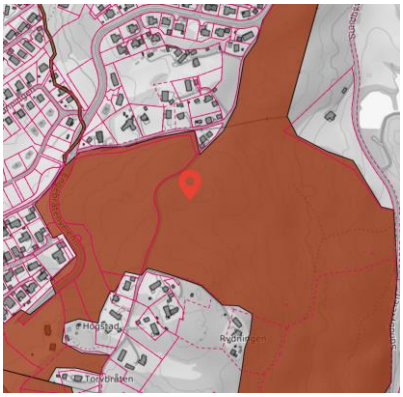
Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

Området omfatter ikke kulturminne/-miljø.
I tilliggende byggeområder mot sør r det registrert flere enkeltstående SEFRAK-bygg.

Bruken av området som gravplass forutsettes tilpasset kulturminnet, m h t plassering. Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer i området.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Området berører kartlagte og verdsatte friluftsområder. Det forutsettes at dette blir ivaretatt ved regulering/byggesak

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Området består av tynt dekke av organisk materiale over berggrunn.
Det er registrert aktsomhetsgrad for radon er moderat / lav.

Området har adkomst fra Engebråtenveien.
Det er etablert gang- og sykkelvei langs hovedvei fram til bussholdeplass. Terrasseveien bør forbedres.

Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

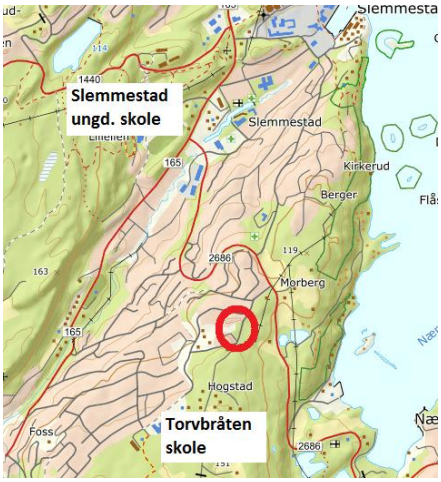


Annet: teknisk infrastruktur

Tilliggende områder er utbygd med el, vann- og avløpsløsning. VA-kapasitet er ikke avklart.

Området har adkomst fra kommunal vei, Engebråtenveien.
Det er etablert gang- og sykkelvei langs adkomstveien.
Terrasseveien bør vurderes utbedret.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur

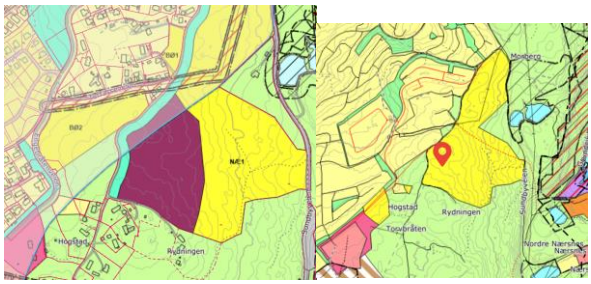


Området ligger i ca 300 m avstand fra Torvbråten skole, mens avstanden til Slemmestad ungdomsskole er ca 1500m.
Området ligger ca 1,5 km fra Slemmestad lokalsenter.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Boligbebyggelse
Foreslått formål: Grav- og urnelund
Arealstørrelse: 39 da9a
Forslagsstiller: Asker kommune



Ønsket arealformål (gravlund) nåværende formål (boligbebyggelse)

Beskrivelse:
Innspillet gjelder deler av gbnr. 241/1.
I dagens kommuneplan er området avsatt til nåværende område for boligbebyggelse. Ønsket ny arealbruk er Grav- og urnelund.
Det er behov for å utvide Slemmestad gravplass med 20 daa.
Nytt areal avsatt til grav- og urnelund (39 daa) er som vedtatt av formannskapet 08.02.2022.
Det skal legges inn vernesone mot Vardeveien.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Utenfor senterstruktur.
Næringsutvikling		Ikke relevant
Samferdsel		Gangavstand til bussholdeplass. Terrasseveien må vurderes utbedret.
Prioriterte vekstområder		Arealet er utenfor prioritert vekstområde
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		I området er det registrert naturtyper. Forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Matjord		Berører ikke matjord
Geologi og ressurser		Aktsomhetsgrad for radon er moderat / lav. Forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Berører produktivt skogsareal.
Strandsone		Utenfor 100-metersbeltet til strandsonen
Landskap		Ligger til eksisterende bebyggelse og påvirker landskapet mindre enn nåværende bruk som boligområde
Kulturminner og kulturmiljø		Området omfatter ikke kulturminne/-miljø.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området inngår i et større kartlagt og verdsatt friluftsområder.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Aktsomhetsgrad for radon er moderat / lav. Grunnforhold må undersøkes nærmere.Trafikksikkerhet må ivaretas.
Teknisk infrastruktur		Behov for utbedring av atkomsvei. VA-kapasitet er ikke avklart.
Sosial infrastruktur		Ny vei til Torvbråten skole, god skole og barnehagekapasitet

Konklusjon

Konklusjon:

Det er behov for å utvide Slemmestad gravplass med 20 daa og eksisterende gravplass har begrenset kapasitet for utvidelse.
Nytt areal avsatt til grav- og urnelund (39 daa) er som vedtatt av formannskapet 08.02.2022.
Det skal legges inn vernesone mot Vardeveien. Forslaget dekker behovet for gravplass i Slemmestad.
Arealendring fra boligbebyggelse til grav- og urnelund vurderes å ha mindre konsekvens.
Avbøtende tiltak sikres ved regulering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området ligger ikke i aktsomhets-område for flom	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Det er registrert moderat / lav aktsomhetsgrad for radon	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Området ligger ikke i aktsomhets-område for kvikkleireskred.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Det er etablert gang- og sykkelvei langs adkomstveien.	Liv/helse	L	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Høyspentanlegg i nord på eiendommen.	Liv/helse	L	L			Hensynsone høyspentanlegg må ivaretas ved regulering.
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

8. Lokalområde Sætre

8.1 Bestonåsen – justert boligfelt



Planstatus

Kommuneplan

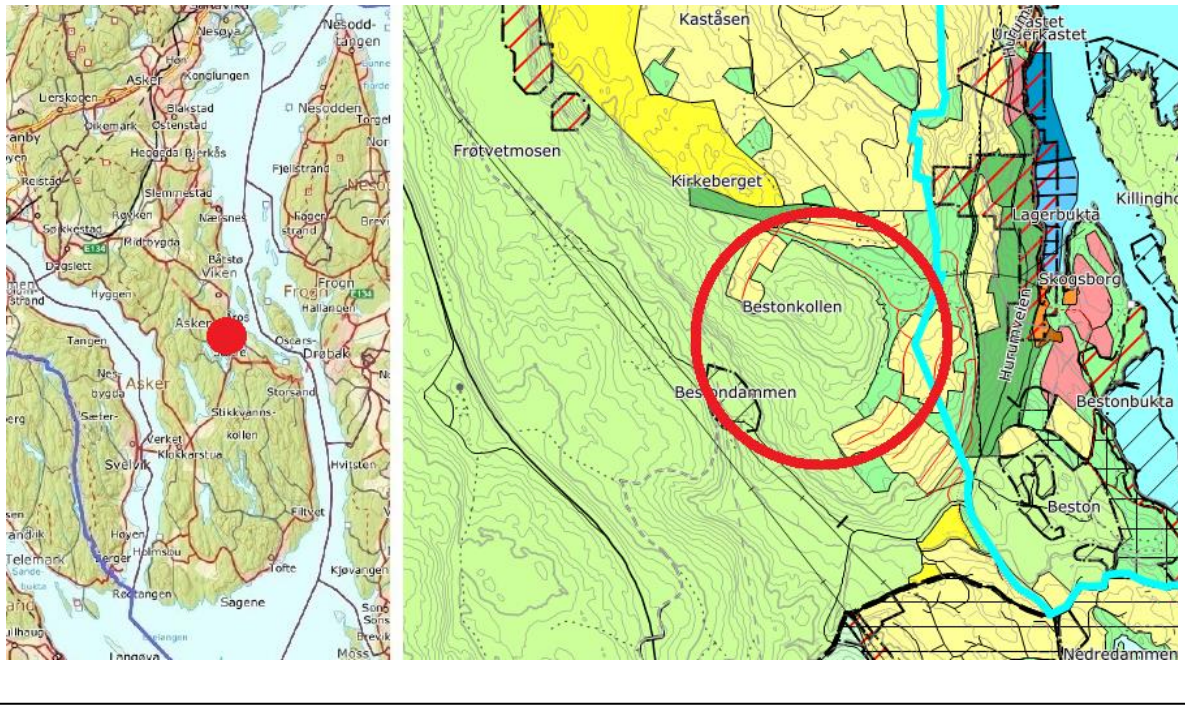
I gjeldende kommuneplan er områdene som innspillet berører avsatt til boligbebyggelse (1110), friområde (3040) og LNF (5100).

Reguleringsplaner

Det er vedtatt reguleringsplan som gjelder området – Bestonåsen (planID 0627194, vedtatt 2010). Områdene som berøres er i reguleringen avsatt til flere formål; boligbebyggelse, friområde, kjøreveg, mv.
Kommunen har i 2022 mottatt et forslag til ny regulering av området. Innsendt forslag bygger på arealdisponeringen i gjeldende arealdel, men det er foreslått en mindre omdisponering av arealer.

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Forslagsstiller har sendt inn et forslag til ny reguleringsplan for Bestonåsen. Forslaget bygger på arealdisponeringen i gjeldende arealdel, men det er foreslått en mindre omdisponering av arealer. Endringen medfører at ca 11 daa LNF-areal tas inn som byggeområde samtidig som et tilsvarende boligareal tilbakeføres til LNF.

Dagens forhold

- Lokalområde: Sætre - Åros
- Dagens arealbruk: boligbebyggelse (1110), friområde (3040) og LNF (5100).
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 253/52. Eier: Privat.

Innhold

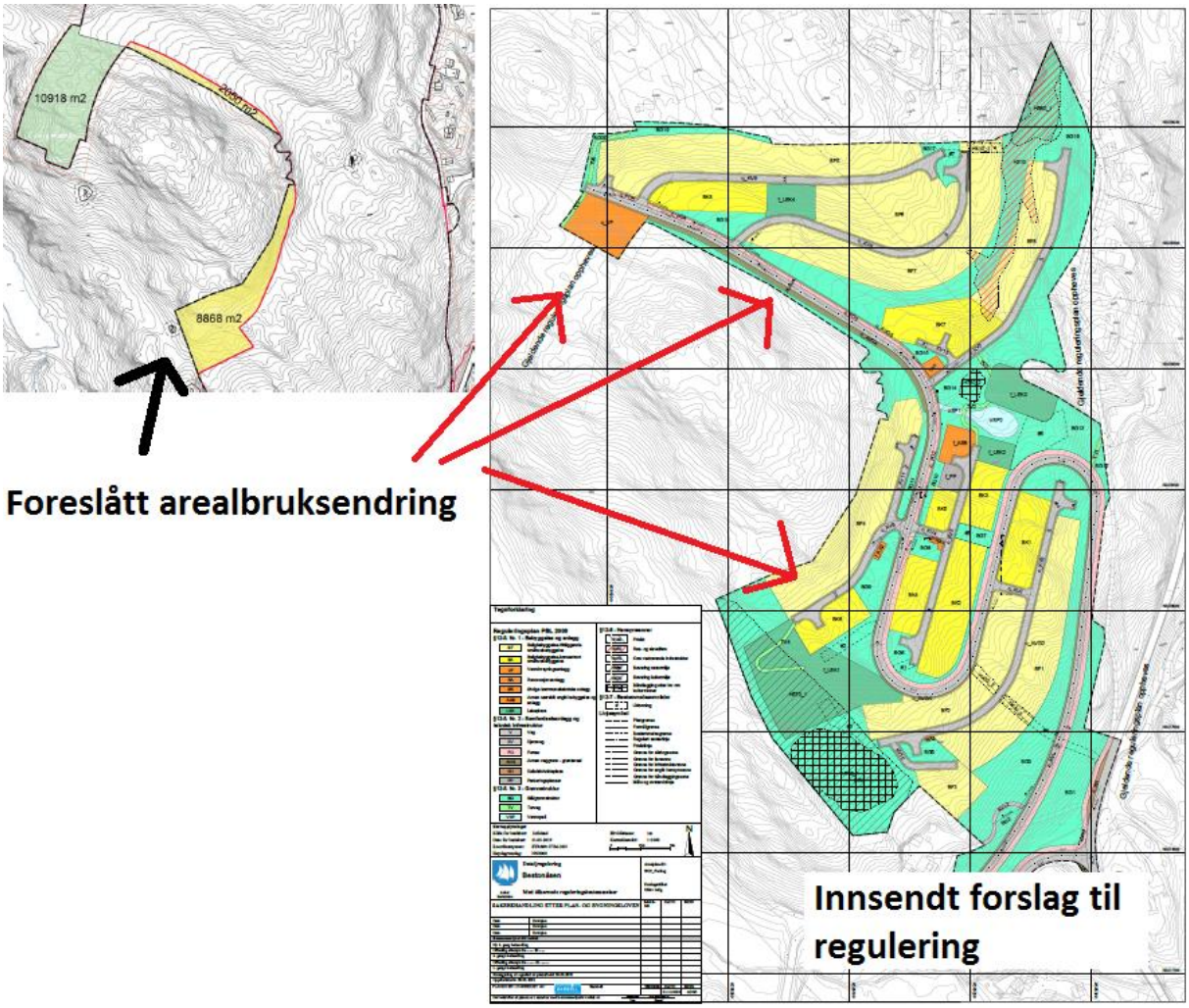
Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets/endringens størrelse: ca 22 daa
- Hovedatkomst: Ivers vei
- Hovedformål: Boligbebyggelse (1110) og LNF (5100)
- Type bebyggelse: frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.
- Utnyttelse: ...
- Uteareal, friområder: ...
- Annet: ...

Forslagsstillers begrunnelse

Forslagsstiller har vurdert arealdisponeringen i gjeldende arealdel. Etter forslagsstiller skjønn vil en omdisponering av arealer som foreslått gi bedre LNF-arealer samtidig som den foreslåtte disponeringen av boligarealer vil gi et bedre boligområde og en mer hensiktsmessig utbygging av området.

Illustrasjon av forslaget



Foreslått av

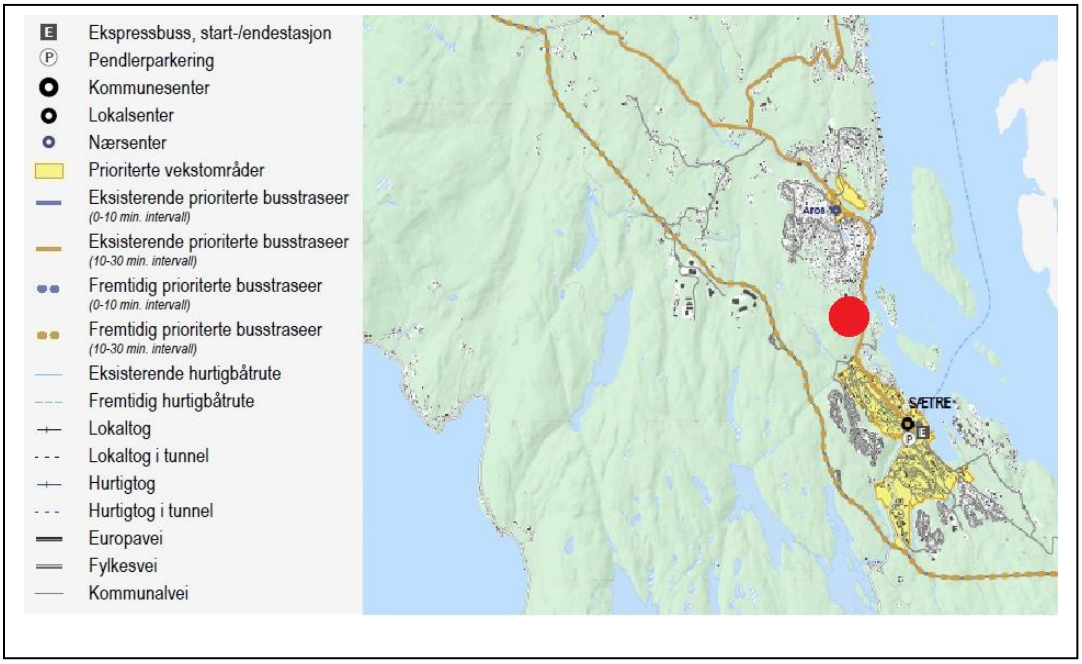
Revidert reguleringsforslag innsendt av Bestonåsen AS. Justert av Asker kommune.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området hører til lokalområdet Sætre – Åros, med det ligger ikke i direkte tilknytning til disse.
Foreslått arealbruksendring gjelder en bedre tilpassing av et tidligere regulert byggeområde som inngår i gjeldende arealdel. Tilpassingen vurderes som å gi et bedre boligområde og en mer hensiktsmessig utbygging i området. Forslaget gir ikke flere boliger, og konsekvensene for senterstrukturen blir således uendret.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

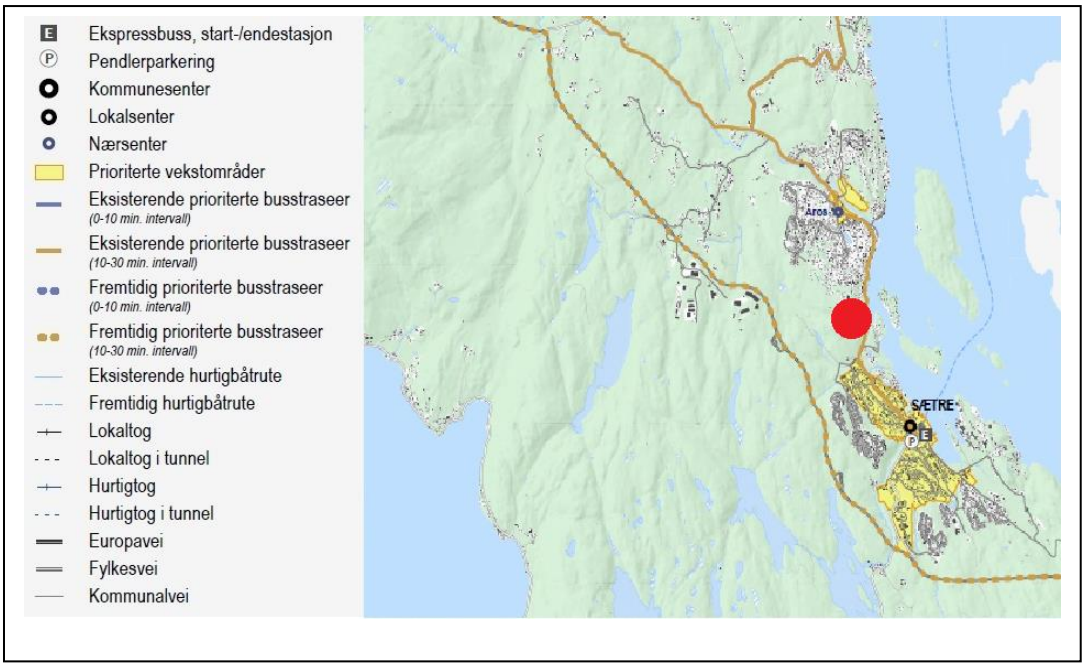


Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.

Forslaget som innarbeides tilrettelegges for utvikling med ca 60 familieboliger.
Ny arealbruk vurderes ikke som å ha direkte innvirkning på mål om næringsutvikling, men det tilrettelegges bl.a. for boliger som ligger gunstig til i forhold til arbeidsplassene i Røyken næringspark.

Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

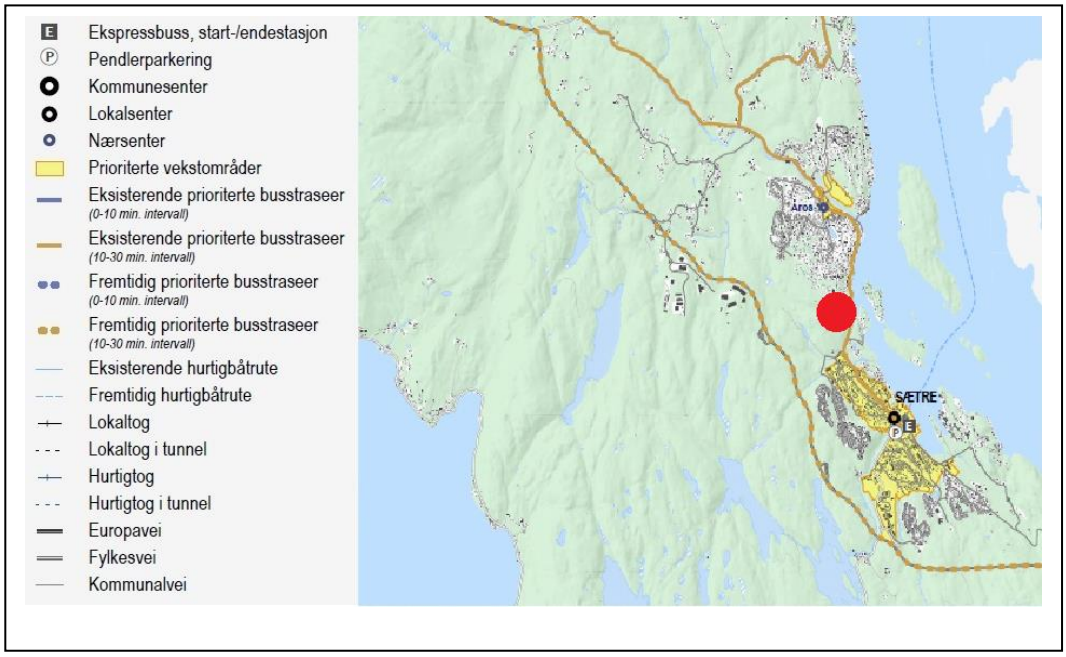
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området ligger til Hurumveien og er betjent med kollektivtrafikk (10 – 30 min intervall) i Hurumveien. Bussholdeplass som ligger i gangavstand til boligfeltet.
Det forutsettes opparbeidet gang-/sykkelvei langs adkomstveien. En utvikling av Bestonåsen tilrettelegger for god gang-/sykkelforbindelse mellom Åros og Sætre, noe som gavner stedsutviklingen generelt og skoleveiforbindelsen spesielt.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder

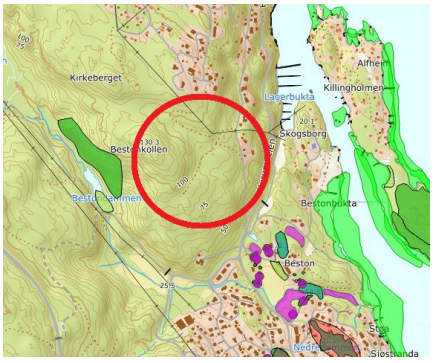


Beskrivelse:
Bestonåsen ligger utenfor prioriterte vekstområder, men knytter sammen de prioriterte vekstområdene rundt Sætre og Åros.

Foreslått arealbruksendring gjelder en bedre tilpassing av et tidligere regulert byggeområde som inngår i gjeldende arealdel. Tilpassingen vurderes som å gi et bedre boligområde og en mer hensiktsmessig utbygging i området.
Omdisponering tilrettelegger ikke for flere boliger, og får derfor ingen konsekvens i forhold til gjeldende kommuneplan.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann

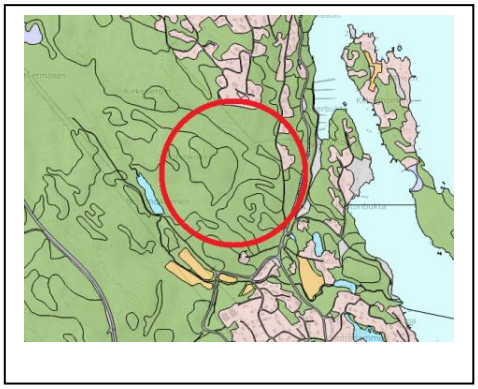


Beskrivelse:.
Området berører ikke arealer hvor det er registrerte naturmangfold.

Forutsettes nærmere avklart. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

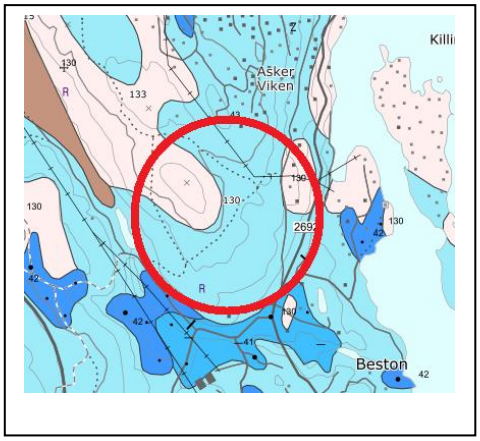
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Det er ikke registrert areal med dyrket jord i området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tynn hav-/strandavsetting) og bart fjell. Øst for området er det registrert en metallforekomst.
Området er registrert med høy aktsomhetsgrad for radon.

Konsekvens av endret arealbruk forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak innarbeides i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

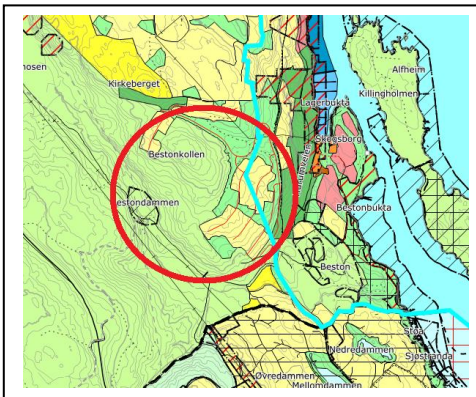
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området berører skogsareal (barskog) med høy til middels bonitet.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området ligger ikke til strandsonen.

Området har avrenning mot Bestonbekken og Oslofjorden. Bekkedraget er registrert med dårlig kjemisk og dårlig økologisk tilstand. For Oslofjorden er tilstanden generelt vurdert som å være moderat.

Avrenning og håndtering av overvann forutsettes ivaretatt i regulering.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

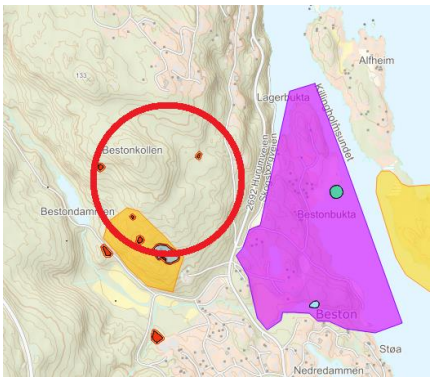
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området er del av fjordlandskapet mellom tettstedene Åros og Sætre. Området er i dag del av et skogkledd parti mellom tettstedenes byggesoner. Området er i gjeldende arealdel tilrettelagt for utbygging.
Omfanget av utbyggingen vil påvirke dagens landskapsbilde, også sett fra sjøen.

Verdi: *
Omfang:
Konsekvens: Gul

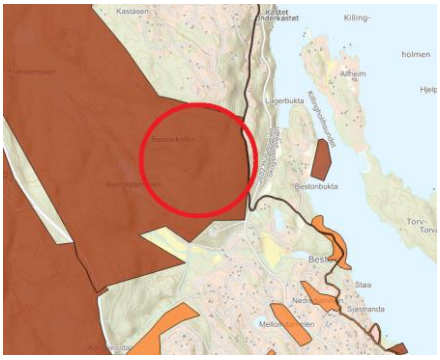
Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
I tilknytting til området som etter gjeldende arealdel er tilrettelagt for utbygging er det registrert kulturminner/-miljøer. Arealbruksendringen som er foreslått berører et mindre areal hvor det er registrert kulturminner.
Hensynet til verneverdige minner og miljøer forutsettes nærmere avklart ved regulering.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

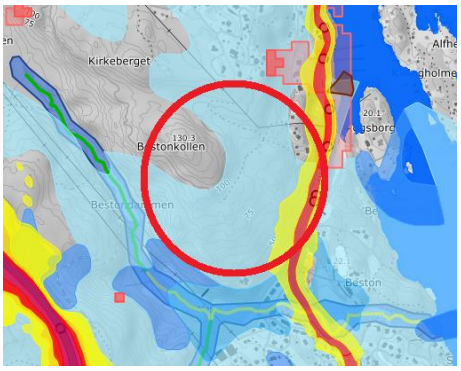
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området som etter gjeldende arealdel er tilrettelagt for utbygging er del av et større kartlagt og verdsatt friluftsområde. Området er beskrevet som å ha svært stor verdi.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

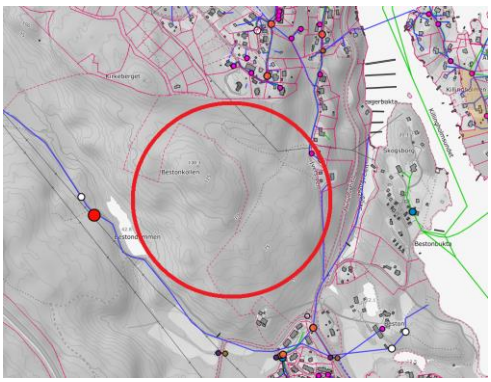


Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tynn hav-/strandavsetting) og bart fjell. Området er registrert med høy aktsomhetsgrad for radon.

Deler av området er utsatt for trafikkstøy (gul sone) Området har adkomst fra Hurumveien. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei. Forutsetter etablert trygg kryssing av Hurumveien.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Området er planlagt med adkomst fra Hurumveien. Det er ikke gang- og sykkelvei som betjener området. Dette forutsettes etablert ved utbygging av området.

Det er etablert el, vann- og avløpsløsning i tilliggende byggeområder, men kapasiteten på vann er ikke tilfredsstillende. Forutsettes avklart nærmere i reguleringsprosessen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Området ligger mellom tettstedene Åros og Sætre. I begge tettstedene er det skole, barnehage, kulturtilbud, mv.

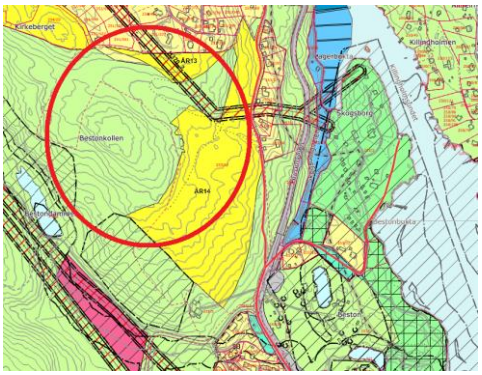
Arealbruksendringen som er foreslått vurderes som å ha liten betydning for temaet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Boligbebyggelse, frilområde, LNF
Foreslått formål: Boligbebyggelse og LNF
Arealstørrelse: ca 22 daa.
Forslagsstiller: Asker kommune

Beskrivelse:
Det foreslås en mindre omdisponering av arealer. Endringen medfører at ca 11 daa LNF-areal tas inn som byggeområde samtidig som et tilsvarende boligareal tilbakeføres til LNF.
Arealbruksendringen vurderes som å gi et bedre boligområde og en mer hensiktsmessig utbygging av området.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Arealbruksendringen gjelder en bedre tilpassing av et tidligere regulert byggeområde som inngår i gjeldende arealdel.
Næringsutvikling		Ikke direkte relevant for næringsutvikling.
Samferdsel		Ligger til Hurumveien og er betjent med kollektivtrafikk.
Prioriterte vekstområder		Arealbruksendringen gjelder en bedre tilpassing av et tidligere regulert byggeområde som inngår i gjeldende arealdel.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Berører ikke arealer hvor det er registrerte naturmangfold.
Matjord		Ikke berørt.
Geologi og ressurser		Løsmasser (tynn hav-/strandavsetting) og bart fjell. Radon: moderat til lav aktsomhetsgrad.
Skog		Begrenset konsekvens.
Strandsone		Ligger ikke til strandsonen. Ligger til Bestonbekken og Oslofjorden. Bekkedraget er registrert med dårlig kjemisk og dårlig økologisk

		tilstand. For Oslofjorden er tilstanden generelt vurdert som å være moderat.
Landskap		Arealbruksendringen som er foreslått vurderes ikke å ha spesielle landskapsmessige konsekvenser.
Kulturminner og kulturmiljø		Arealbruksendringen berører ikke areal hvor det er registrert kulturminner/-miljøer.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området er del av et større kartlagt og verdsatt friluftsområde. Arealbruksendringen som er foreslått vurderes som å ha liten konsekvens for temaet.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Arealbruksendringen som er foreslått vurderes som å ha liten konsekvens for temaet.
Teknisk infrastruktur		Arealbruksendringen som er foreslått vurderes som å ha liten konsekvens for temaet.
Sosial infrastruktur		Arealbruksendringen som er foreslått vurderes som å ha liten konsekvens for temaet.

Konklusjon

Foreslått arealbruksending tilrettelegger for noe økt areal for boligbebyggelse. Noe av arealene i vedtatt reguleringsplan tilbakeføres til omdisponering av arealer som vil gi bedre LNF-arealer samtidig som den foreslåtte disponeringen av boligarealer gir et mer konsentrert boligområde.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater gir økt flomfare.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Radon	Området er registrert med høy aktsomhetsgrad for radon	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Løsmasser (tynn hav-/strandavsetting) og bart fjell.	Liv/helse	L	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Adkomst fra fylkeskommunal vei. Området er ikke bygd ut med g/s-veg.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke aktuelt	Liv/helse	L	L			Ikke aktuelt
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

8.2 Sandspollen – fritidsformål og turisme (gjenbruk av

ispakkhus, ny ridebane og stall)

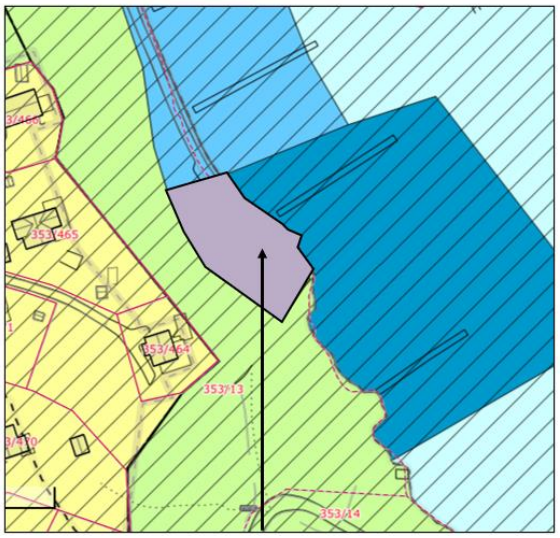


Planstatus

Kommuneplan

<u>Areal ved ispakkhus – endring fra LNF til Fritids- og turistformål 1170</u>

Grunnmuren på ispakkhuset, som ligger på gbnr 353/13, ønskes tilrettelagt for gjenbruk. I gjeldende kommuneplan er arealformålet LNF. I forslag til kommuneplan er arealformålet endret til Fritids- og turistformål. Det aktuelle området er vist under:



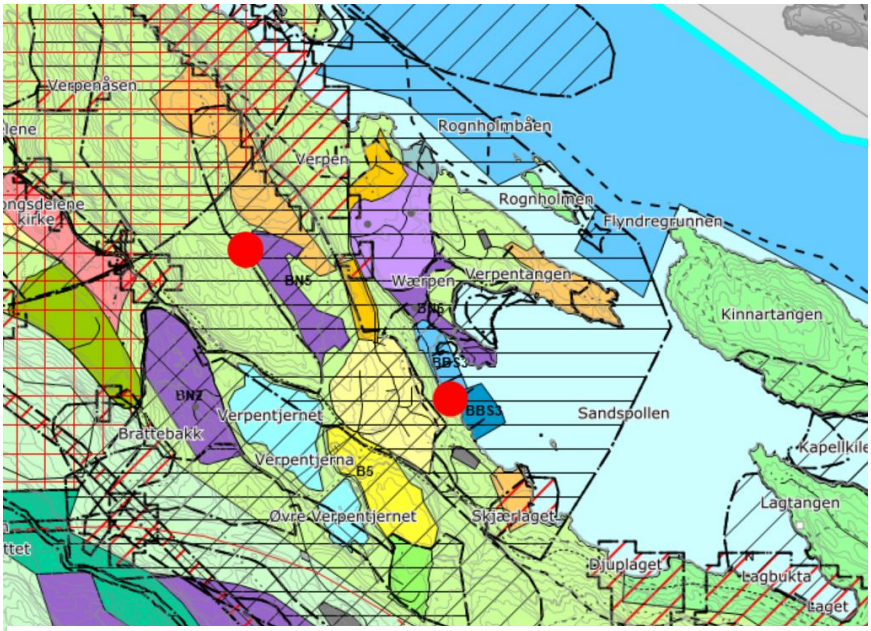
Forslag til ny kommuneplan. Det aktuelle arealet er vist med Fritids- og turistformål 1170



Gjeldende kommuneplan. Arealet har LNF-formål

Ny ridebane og stall - fra næringsvirksomhet til fritids- og turistformål 1170
Næringsformålet på felt BN5 og BN6 i gjeldende kommuneplan er foreslått endret til Fritids- og turismeformål. Noe areal med LNF-formål er også tillagt Fritids- og turismeformål. Dette for å kunne tilrettelegge for en innendørs ridebane og stall.

Illustrasjon planforhold



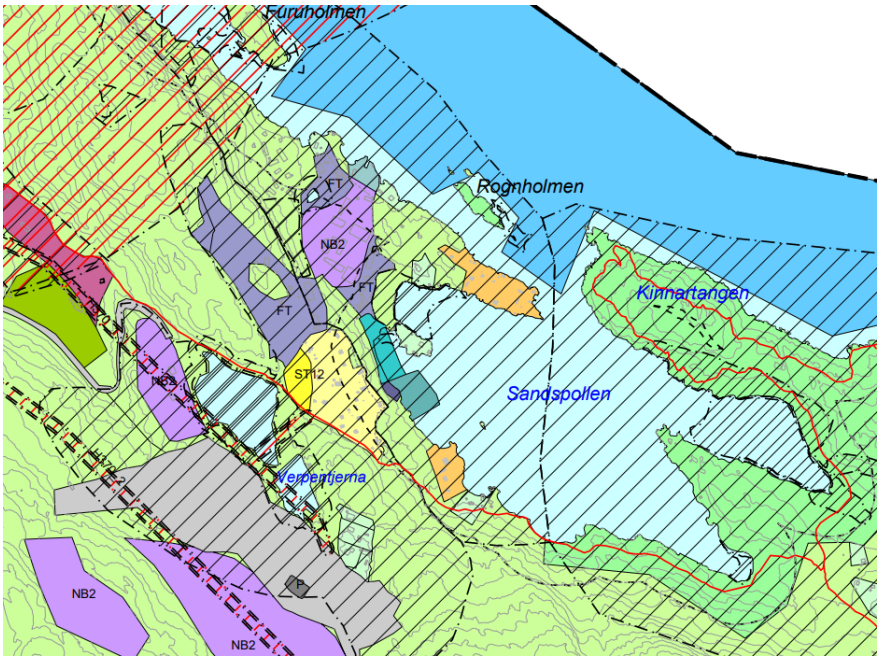
Gjeldende kommuneplan – ny ridebane og stall ønskes etablert og ny bruk av ispakkhuset ønskes



Forslaget

Forslaget går ut på å tilrettelegge for fritids- og turistformål i tilknytning til den verneverdige ishusgrunnmuren ved småbåthavna. Under forutsetning av at hensynet til kulturminnet blir godt ivaretatt, vil en gjenbruk av dette kulturminnet kunne åpne for interessante løsninger. Kommunedirektøren anbefaler derfor at ishusgrunnmuren legges inn i fritids- og turistformål.

Det samme anbefales i forhold til forslaget om et utvidet fritids- og turistformål oppe i Verpenåsen, der det tilrettelegges for en ridebane og stall.



Nytt forslag til kommuneplan der områdene FT har Fritids- og Turisme formål

Dagens forhold

- Lokalområde: Sætre
- Dagens arealbruk: LNF
- Eiendoms- og eierforhold: gbnr 353/13 og gbnr 356/3 . Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Hovedatkomst: Verpenveien
- Hovedformål: Fritids- og turistformål
- Type bebyggelse: Gjennbruk av ispakkhus, ny ridebane og stall.

Forslagsstillers begrunnelse

Forslaget om å åpne for fritids- og turistformål i tilknytning til den verneverdige ishusgrunnmuren ved småbåthavna er interessant. Under forutsetning av at hensynet til kulturminnet blir godt ivaretatt, vil en gjenbruk av dette kulturminnet kunne åpne for interessante løsninger. Kommunedirektøren anbefaler derfor at ishusgrunnmuren legges inn i fritids- og turistformål.

Det samme anbefales i forhold til forslaget om et utvidet fritids- og turistformål oppe i Verpenåsen, der det tilrettelegges for en ridebane og stall.

Illustrasjon av forslaget

Forslaget er ikke illustrert

Foreslått av
Innspill fra Fristed Arkitekter As på vegne av grunneier Harald Wærpen. Innspillet er bearbeidet av kommunedirektøren.

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.

Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:

* = *Liten verdi.*
** = *Middels verdi.*
*** = *Stor verdi.*

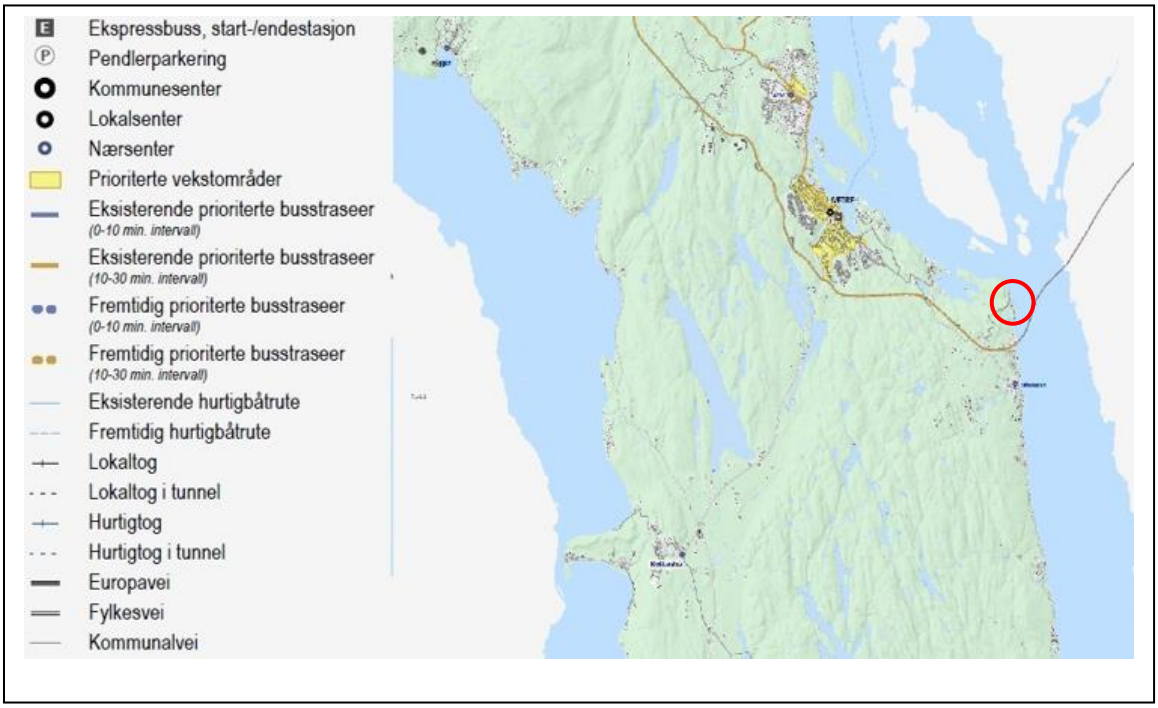
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:

-2 = Stort negativt omfang
-1 = Middels negativt omfang
0 = Lite eller intet omfang
+1 = Middels positivt omfang.
+2 = Stort positivt omfang

Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur

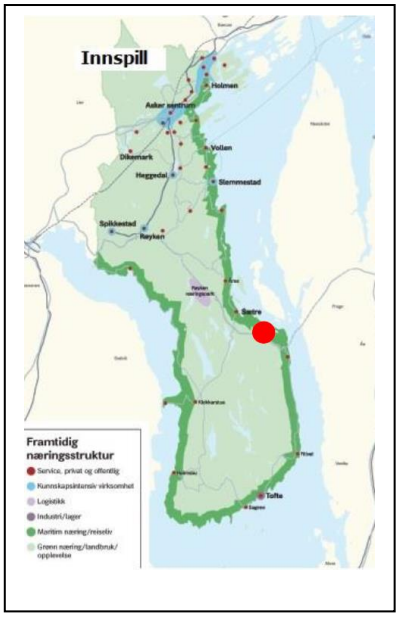


Begge områdene:

Dette er ikke et sentrumsformål, men et fritids- og turisttilbud som forutsettes å bygge opp rundt dagens historiske steder langs kysten.

Verdi: *
Omfang: 1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling

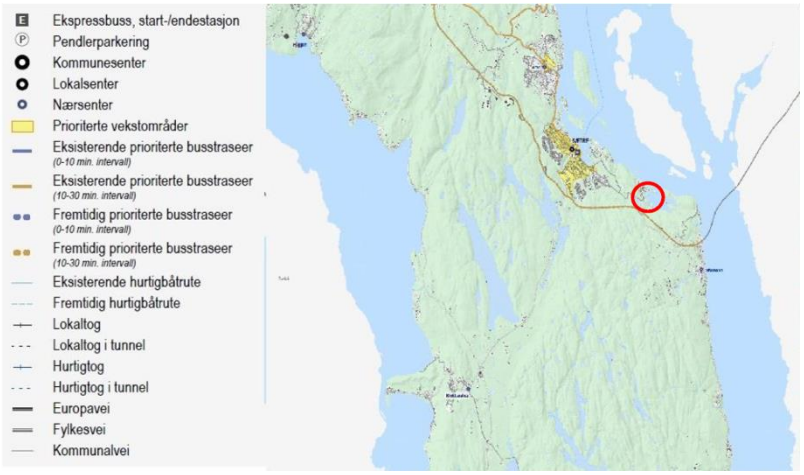


Begge områdene:
Innspillet baserer seg på prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Asker kommune har vedtatt at man skal styrke næringsutviklingen sør i kommunen, blant annet gjennom turisme og reiseliv.

Foreslått tilrettelegging vil gi økt arbeidsplasstilbud lokalt, i tråd med samfunnsdelens mål om næringsutvikling.

Verdi: **
Omfang: 2
Konsekvens: Grønn

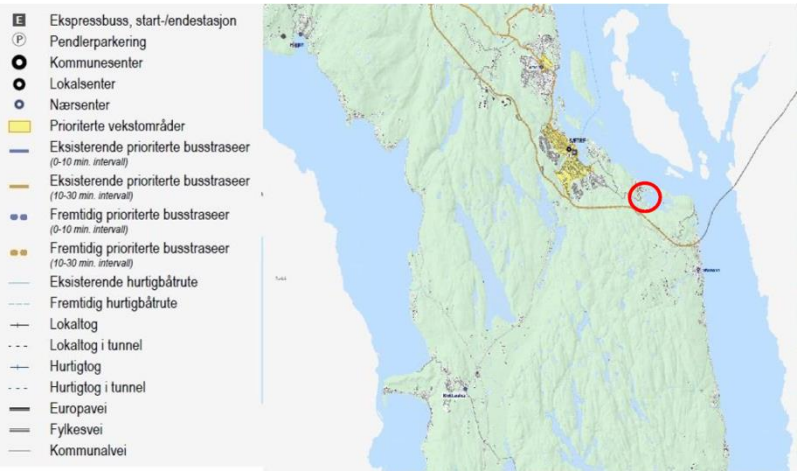
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Begge områdene:
Sandspollen ligger med nær tilknytning til E134, men har begrenset tilknytning til offentlig kommunikasjon. Det går bussrute med lav rutefrekvens i Storsandveien som tangerer området. Området ligger i tilknytning til kyststien med relativt kort avstand til Sætre.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

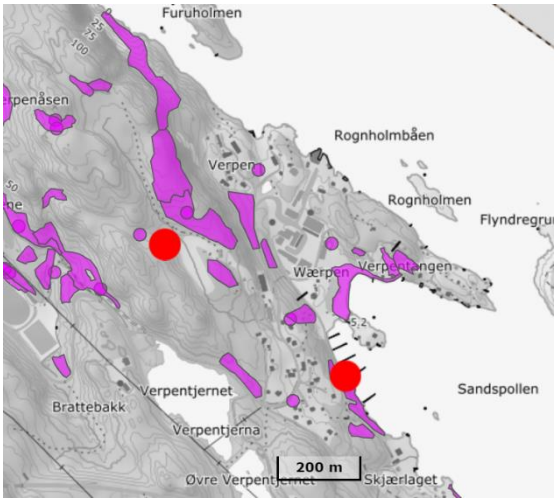
Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Begge områdene:
Området ligger utenfor prioritert vekstområde.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Askerkart: Naturtype (NiN)

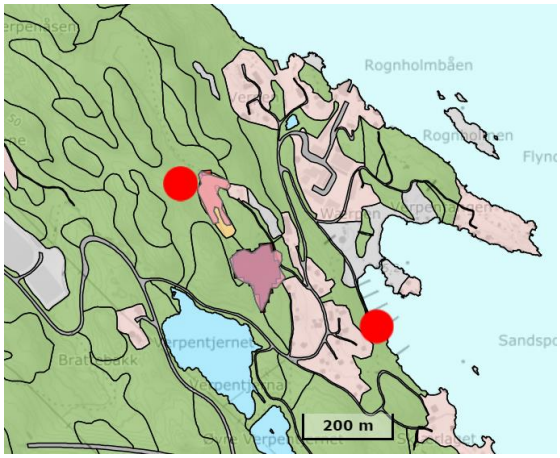
Areal ved tidligere ispakkehus:
Den utvalgte naturtypen lågurtedellauvskog er kartlagt i området. Den er verdisatt med stor verdi. Naturtypen må ivaretas ved regulering.

Ny ridebane og stall:
Den utvalgte naturtypen lågurtfuruskog er registrert i området, og er vedisatt med lav kvalitet. Naturtypen må ivaretas ved regulering.

Verdi: **

Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: matjord



Begge områdene:
Områdene berører noe matjord. Det forutsettes en forsiktig tilrettelegging som ikke vil berøre matjord. Dette vil bli ivaretatt ved regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: geologi og ressurser

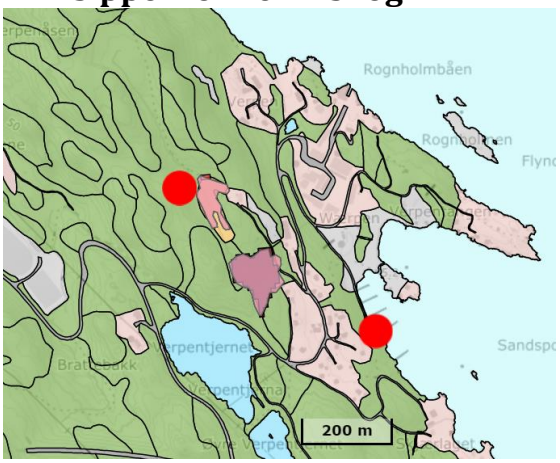


Begge områdene:
Områdene er delvis løsmasseområder, marin strandavsetning, sammenhengende dekke.

Områdene ligger i aktsomhetssone for radon.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

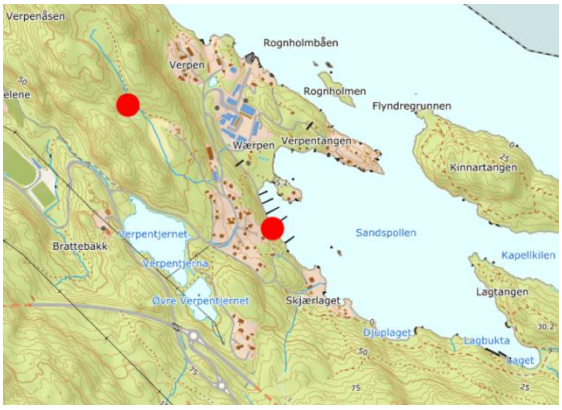
Prinsipper for vern: skog



Begge områdene:
Områdene berører skog med høy bonitet. Det forutsettes ivaretatt ved regulering.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Begge områdene:
Det tilrettelegges for et fritids- og turistformål basert på eksisterende bygningskonstruksjoner.

Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens: Gul

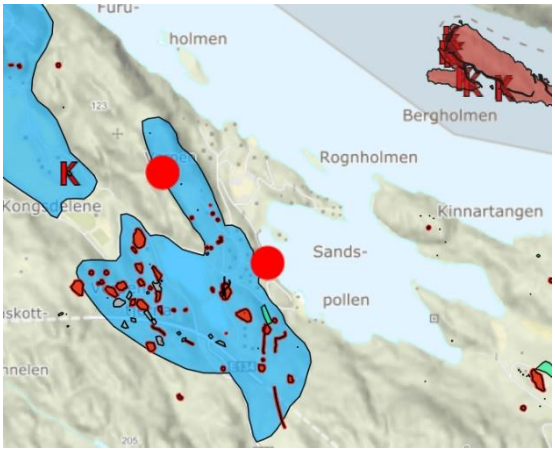
Prinsipper for vern: landskap



Begge områden:
Dette vil være en forsiktig tilrettelegging hvor landskapet forutsettes ivaretatt.

Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens:Gul

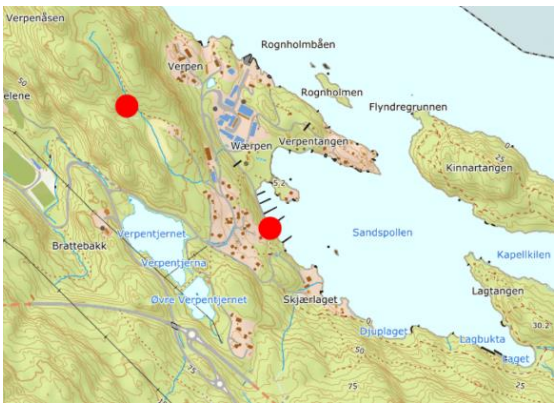
Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Begge områdene:
Man tar i bruk et eksisterende kulturminne som grunnlag for ny aktivitet. Detaljene vil bli avklart ved regulering.

Verdi: *
Omfang: 1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv

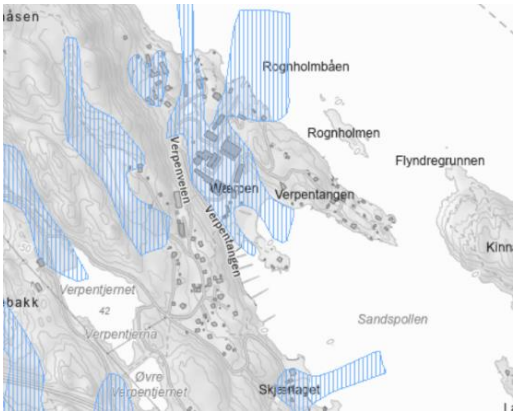


Begge områdene:
Begge områdene berører svært viktige friluftsområder og nærturterreng.

Sandspollen er et viktig turistmål, ikke minst for båtturisme. Tiltaket vil styrke Sandspollen som destinasjon for friluftsliv.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



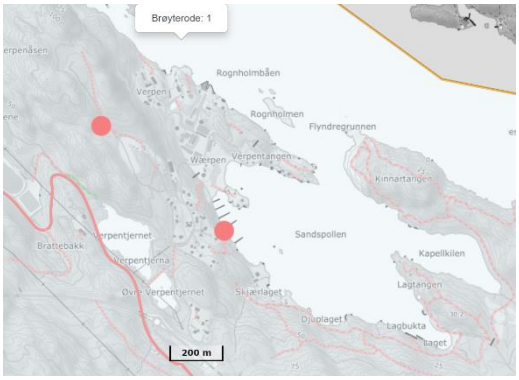
Kartet viser NVEs aktsomhetskart for områdeskred.

Begge områdene:
Områdene ligger i og nær aktsomhetsområder for kvikkleire (blå skravur).

Det er registrert aktsomhetsgrad for radon. I området ved tidligere ispakkehus er det registrert høy fare for radon, i området en ønsker ny ridebane og stall er det høy/moderat til lav fare for radon.

Verdi: *
Omfang: -2
Konsekvens: Gul

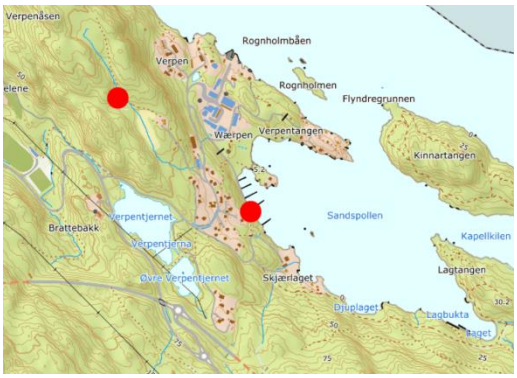
Annet: teknisk infrastruktur



Begge områdene:
Området er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Dette må løses ved videreutvikling av området.

Verdi: *
Omfang: -2
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Begge områdene:
Sosial infrastruktur har liten betydning for foreslått arealbruk. Ved videreutvikling av Sandspollen som destinasjon for friluftsliv og turisme styrkes stedets sosiale møteplasskvaliteter.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål:	Næring og LNF (mindre del)
Foreslått formål:	Fritids- og turistformål
Forslagsstiller:	Fristed Arkitekter As på vegne av grunneier Harald Wærpen.

	Innspillet er bearbeidet av kommunedirektøren

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Dette er ikke et sentrumsformål, men et fritids- og turisttilbud som forutsettes å bygge opp rundt dagens historiske steder langs kysten.
Næringsutvikling		Innspillet baserer seg på prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Asker kommune har vedtatt at man skal styrke næringsutviklingen sør i kommunen, blant annet gjennom turisme og reiseliv.
Samferdsel		Sandspollen ligger med nær tilknytning til E134, men har begrenset tilknytning til offentlig kommunikasjon. Det går bussrute med lav rutefrekvens i Storsandveien som tangerer området. Området ligger i tilknytning til kyststien med relativt kort avstand til Sætre.
Prioriterte vekstområder		Området ligger utenfor prioriterte vekstområder.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Det forutsettes en forsiktig tilrettelegging som ikke vil skade naturverdiene. Dette vil bli ivaretatt ved regulering.
Matjord		Områdene berører noe matjord. Det forutsettes en forsiktig tilrettelegging som ikke vil berøre matjord. Dette vil bli ivaretatt ved regulering.
Geologi og ressurser		Området er delvis et løsmasseområde, marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Områdene ligger i aktsomhetssone for radon.
Skog		Området berører skog med høy bonitet. Dette vil bli ivaretatt ved regulering
Strandsone		Det tilrettelegges for fritids- og turistformål hvor ett er basert på eksisterende bygningskonstruksjoner.
Landskap		Dette vil være en forsiktig tilrettelegging hvor landskapet forutsettes ivaretatt. Må ivaretas ved regulering.
Kulturminner og kulturmiljø		Man tar i bruk eksisterende kulturminne som grunnlag for ny aktivitet. Detaljene vil bli avklart ved regulering
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Begge områdene berører svært viktige friluftsområder og nærturterreng. Sandspollen er et viktig turistmål, ikke minst for båtturisme. Tiltaket vil styrke Sandspollen som destinasjon for friluftsliv.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Områdene ligger i og nært aktsomhetsområde for kvikkleire og for radon.
Teknisk infrastruktur		Området er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Dette må løses ved videreutvikling av området
Sosial infrastruktur		Sosial infrastruktur har liten betydning for foreslått arealbruk. Ved videreutvikling av Sandspollen som destinasjon for friluftsliv og turisme styrkes stedets sosiale møteplasskvaliteter.

Konklusjon

Det forutsettes en forsiktig tilrettelegging som ikke vil skade frilufts-, kulturminne- og naturverdiene. Dette vil bli ivaretatt ved regulering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området ligger ikke i aktsomhets-område for flom	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Det er registrert høy/moderat fare for radon I områdene	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Deler av området berører aktsomhets-område for kvikkleire.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Nødvendig omfang av fortau i området må utredes ved regulering.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ikke relevant.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Forurenset grunn	Ikke kjent.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

8.3 Svelviksand Verket – etterbruk og ny havn

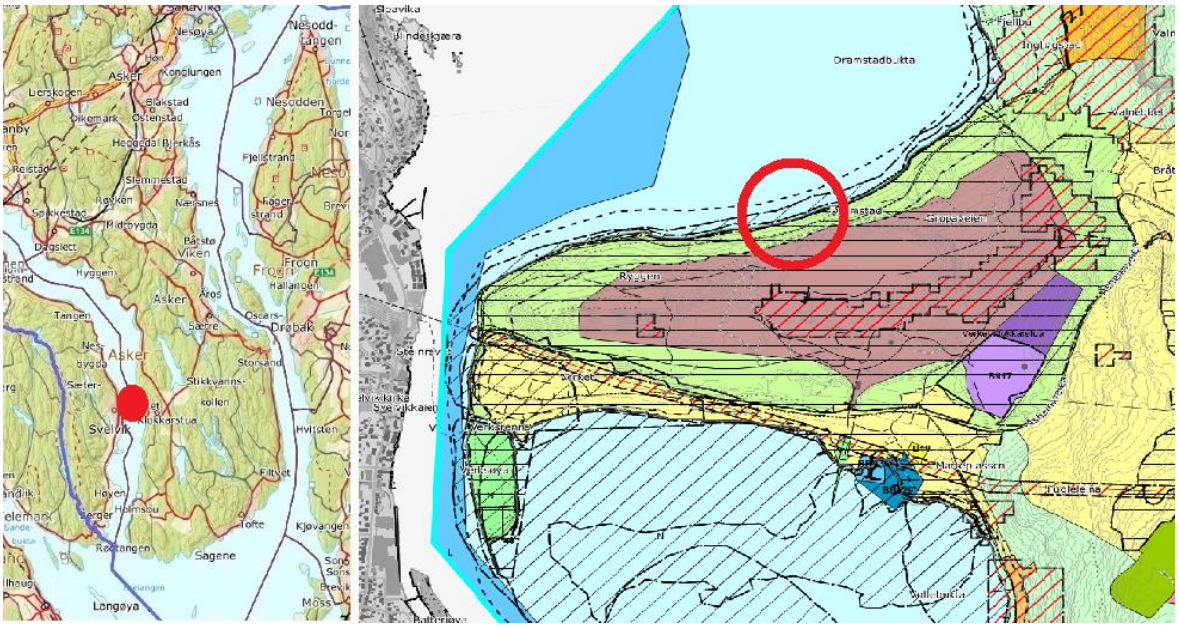


Planstatus

Kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er områdene som innspillet berører avsatt til flere formål; bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, LNF areal og råstoffutvinning.

Reguleringsplaner
Det er vedtatt reguleringsplan som gjelder området – sandtaksområdet på Verket (planID 06287032, vedtatt 2014). Områdene som berøres er i reguleringen avsatt til flere formål; friluftsformål (5130), råstoffutvinning (1200), mv.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Innspillet gjelder Svelviksands uttaksområde på Verket. I dagens kommuneplan er området avsatt til råstoffutvinning. Ønsket ny arealbruk er havn, havneområde i sjø, LNF, råstoffutvinning, gjenvinning og lagring av masser og næringsvirksomhet.

Arealformål som foreslås videreført etter gjeldende arealdel er: råstoffutvinning, industri, kontor, trafikkareal, grønnstruktur, vern og LNF (friluftsformål). Innspillet skisserer rammer for bruk av tidligere regulerte delområder. I hovedsak er skissert bruk sammenfallende med regulert bruk, men med unntak av foreslått ny lokalisering av ny utskipningshavn i nord (mot Dramstadbukta) som erstatter dagens havneanlegg i syd. Havnen tenkes etablert ved at det legges en kulvert gjennom/under regulert friluftsområde.

Dagens forhold

- Lokalområde: Sætre / Åros
- Dagens arealbruk: bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, LNF areal og råstoffutvinning
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 309/3, 309/55, 309/189, 309/79 og 309/508. Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

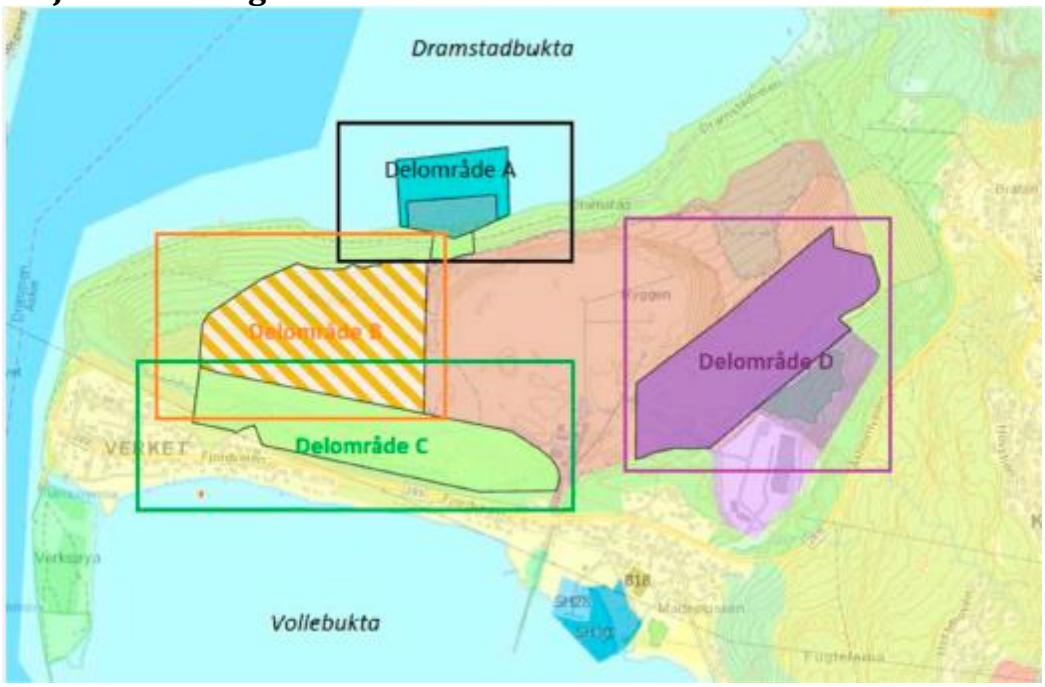
- Planområdets størrelse: ca 404 daa
- Hovedatkomst: Fjordveien
- Hovedformål: Andre typer bebyggelse og anlegg (1500), havn (2040), LNF (5100)

Forslagsstillers begrunnelse

Forslagsstiller har vurdert utvikling av uttaksområdet i forhold til kommuneplanens samfunnsdels føringer og rammer for området.
Det viser til dagens utskipningshavn som ligger i et sjøområde med høye natur- og

friluftsverdier. Utskipningen krever jevnlig mudring av leden inn til anlegget. Dette, sammen med ulempene som påføres naboskapet, motiverer forslaget om å flytte utskipningshavnen til Dramstadbukta (nord for uttaket). Det nye havneområdet foreslås utviklet slik at bruk av LNF-områdene og bruk av turveien langs Dramstadbukta kan videreføres.
I sandtaksområdet for øvrig skisserer en utvikling basert på 4 delområder. Skissert utvikling i disse arealene sammenfaller med regulert bruk og omfatter bl a uttaksområder, areal for lagring og gjenvinning av masser og næringsarealer.

Illustrasjon av forslaget



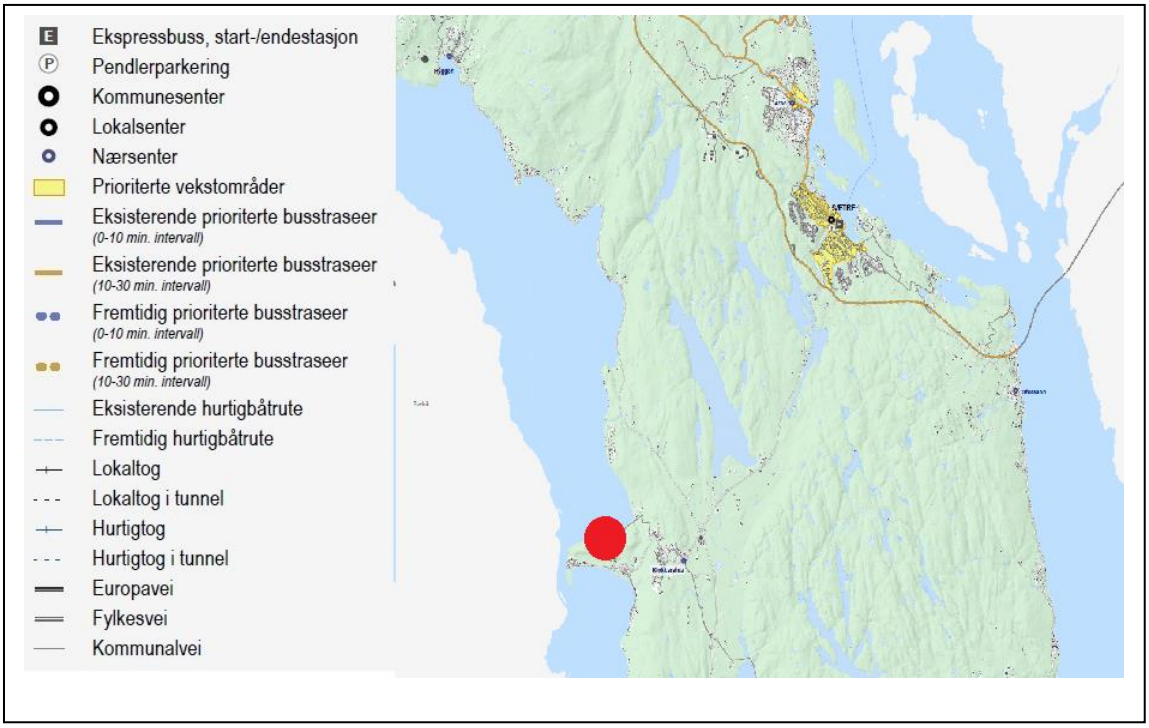
Foreslått av
Asplan Viak AS p v a Svelviksand AS

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området hører til nærmiljøet på Verket og er del av lokalområdet Sætre - Åros. Området er regulert og det foreslås en videre utvikling som i hovedsak sammenfaller med regulert bruk. Dagens utskipningshavn foreslås imidlertid flyttet ut av boligområdet på sydsiden og reetablert på nordsiden av Verket.
Området inngår ikke i prioritert vekstområde. Transport til området følger FV 289, gjennom tettbebyggelsen.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur. Omdisponering anses ikke å ha betydning for ønsket senterstruktur.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.
Området foreslås tilrettelagt for videre bruk som i hovedsak sammenfaller med gjeldende regulering som omfatter tilrettelegging og videreutvikling av eksisterende næring.
Uttaket har regional verdi. Utvikling med mottak og bearbeiding av masser vil avhjelpe regionalt behov.

Verdi: ***
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel



Området ligger til Fjordveien (fylkesvei 289). Fylkesveien går gjennom nærmiljøene på Verket og Klokkarstua. Bruk av ferge ved trafikk mot vest (Svelvik). Fylkesveien er smal, stedvis svingete og bratt. Mangler gang- og sykkelvei på flere kritiske delstrekninger.

Foreslått flytting av utskipningshavn til nordsiden medfører økt/ny sjøtransport gjennom Svelviksundet. Led inn til utskipningshavnen ligger nær et mye brukt friluftsområde på sjø, i Dramstadbukta som har kveldssol med lokal og delvis regional bruk til rekreasjon.

Ny havn muliggjør lossing av båt, som igjen vil medføre at det også kan fraktes masser inn, noe som ikke er mulig med dagens løsning. Ny havn muliggjør også el-båt, det er ikke mulig med dagens havn pga. dybden. Det antas at ny havn kan

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

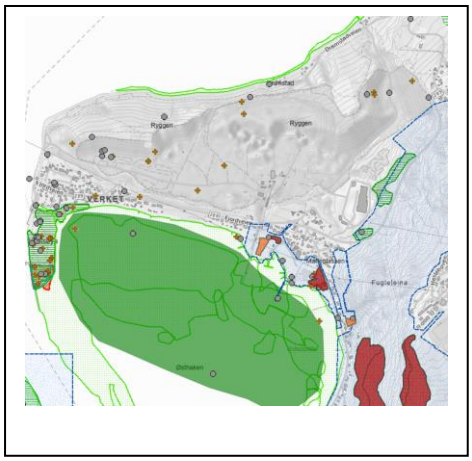
Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området ligger utenfor prioritert vekstområde. Bruk av området sammenfaller med regulert bruk. Arealbruken anses sammenfalle med ønsket områdeutvikling. Områdebruken vil videreføre transport gjennom tettstedet. Flytting av dagens utskipningshavn ses som positivt for byggeområdene langs Fjordveien, men reetablering av havn på nordsiden mot Dramstadbukta vil berøre friluftsområder langs og på sjø.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Foreslått havneområde mot Dramstadbukta vil beslaglegge del av strandsonen og berøre areal med viktige marine naturtype i sjø, jf DN håndbok 19. Samtidig vil foreslått sanering av dagens havneanlegg i Vollebukta frigi et større område med viktige marine naturtyper. Dagens lektertrafikk til havnen går gjennom et sjøområde med en sjelden bestand av rødalgen svarkluft og ålegras. Videre har Vollebukta bruk som rasteplass for trekkende gjess og vadere, overvintringsplass for flere svane- og andearter. Sandtaksdriften og utvikling av området vil ha konsekvens for registrerte arter i området; insekter, karplanter og fugl (jf rapport til reguleringsplan).

Forutsettes nærmere avklart. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

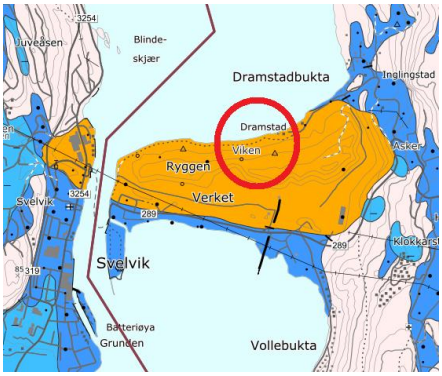
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Det er ikke registrert areal med dyrkbar jord i området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (breelvavsetting). Området er regulert. Reguleringen tilrettelegger for at grusressursen tas ut før ny bruk. Grusressursen har nasjonal/regional betydning og forutsettes ivaretatt.

Konsekvens av endret arealbruk forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak innarbeides i regulering/byggesak.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

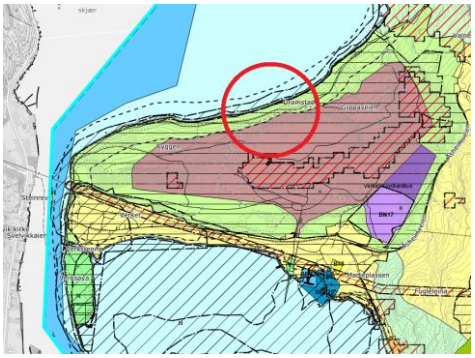
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området berører skogsareal (barskog) med høy bonitet.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området berører strandsonen. Relokalisering av utskipningshavn beslaglegger del av strandsonen på nordsiden av Verket. Samtidig vil foreslått sanering av dagens havneanlegg mot Vollebukta i syd frigi strandareal.

Området har avrenning mot Drammensfjorden hvor tilstanden generelt er karakterisert som dårlig.
Avrenning og håndtering av overvann forutsettes ivaretatt i regulering.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

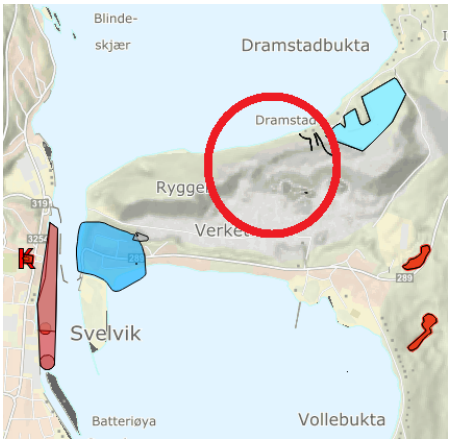
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Uttakets bruddkanter opprettholdes i h t regulering. Havneanlegget i nord vil ligge åpent i fjordlandskapet rundt Dramstadbukta.
Dagens havneanlegg i Vollebukta tilbakeføres som del av tettstedets strandarealer.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

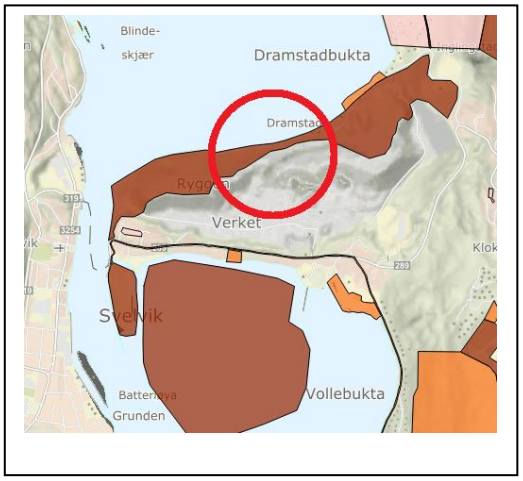


Ingen kjente kulturminner i området. Området grenser mot registrerte kulturmiljøer i øst.

Foreslått arealbruksendring antas ikke å ha konsekvenser for kulturmiljø/-minner.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

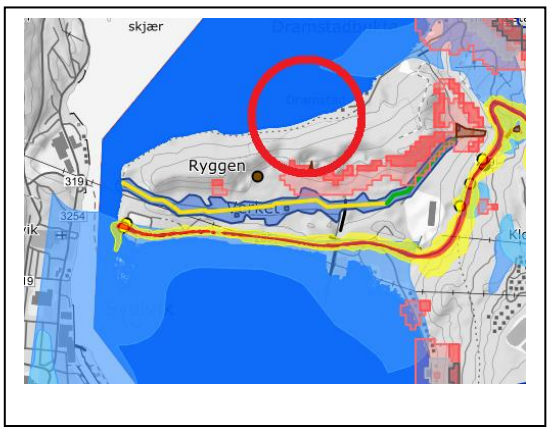
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Foreslått nytt havneanlegg i regulert friluftsområde mot Dramstadbukta vil redusere tilgangen til strandsonen og deler av sjøområdet. Havneområdet båndlegger dermed del av friluftsområdet i strandkanten.
Sanduttakets avgrensing opprettholdes. Det etableres kulvert under regulert friluftsområde på nordsiden av Verketryggen fram til det planlagte havneområde slik at turstier, mv kan opprettholdes.
Havnedriften vil kunne medføre støy (og eventuelt noe støv) som påvirker bruken av tilliggende friluftsarealer på sjø og land.
Dagens utskipning mot syd saneres og forutsettes tilbakeført som del av tilliggende regulerte friluftsområder langs stranden.
Støy og støv fra dagens havneanlegget bortfaller og har positiv konsekvens for bruken av nærmiljøet med tilliggende boliger og fri-/friluftsareal.
Strandsonen vil bli tilgjengelig for allmennheten fra Verksøya til Marteplassen og videre langs Vollebukta.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

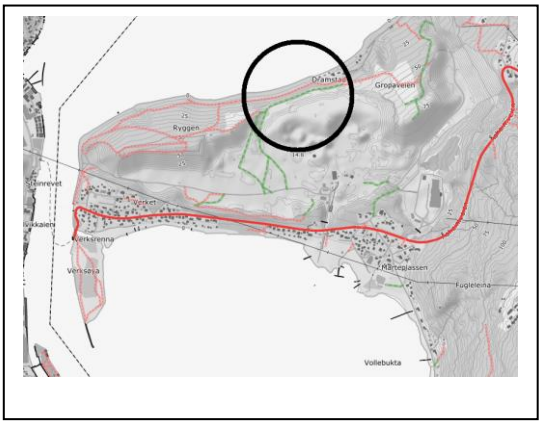
Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Området består av løsmasser (breelvavsetting). Aktsomhetsgrad for radon er høy.
Strandarealene er berørt av stormflo og havnivåstigning. I bekkedraget er det beregnet vannivåstigning på 2,2 m.
Deler av området (i bruddkanter i sandtaket og langs bekkedrag i øst) er berørt av aktsomhetsområder for skred.
Området har adkomst fra fylkeskommunal vei (FV 289). Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs denne. Trafikk til området vil gi økt trafikk, støy og støvutfordringer.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Annet: teknisk infrastruktur



Området har adkomst fra fylkeskommunal vei (FV289). Det er ikke gang- og sykkelvei langs denne. Fra fylkesveien er det etablert en privat adkomstvei inn i området.
Det er etablert el, vann- og avløpsløsning i området (tettstedet). Avløp fra området overføres i dag til Svelvik renseanlegg, som har begrenset kapasitet.
Uavklart anlegget kan betjene avløp fra ny/økt næringsaktivitet.

Tiltaket vil medføre massetransport langs fylkesveien. Det bør utredes behov for gang og sykkelvei langs før ny bruk igangsettes. Eventuelle behov for avbøtende tiltak forutsettes ivaretatt før gjennomføring.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur

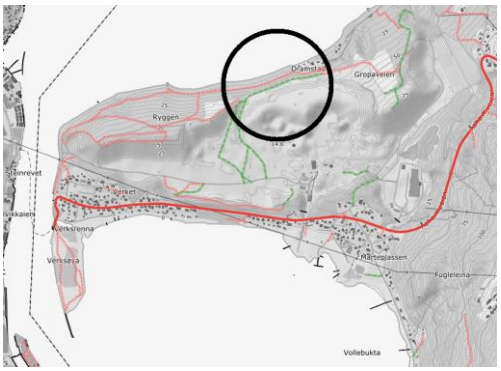


Området ligger i ca 2 km avstand til Hovtun hvor det bl a er etablert nærsenter, kirke og barnehage.
Avstand til Svelvik sentrum er om lag 1,2 km (forutsetter bruk av ferge).
Det er ikke gang- og sykkelvei langs hovedveien (FV289). For del av fylkesveistrekningen opp mot Hovtun er det imidlertid regulert gang- og sykkelvei.

Økt aktivitet som følge av forslaget kan styrke nærmiljø og bosetting.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Naboskapet på Verket

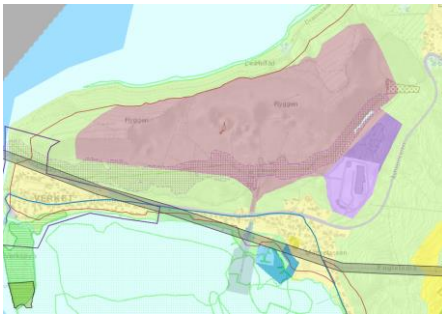


Ny havn vil påvirke eksisterende boliger og fritidsboliger og kan medføre ulemper i form av støy, støv og ev. vibrasjoner, særlig for eksisterende hytter og boliger i Dramstadbukta. Havnen kan ha nær- og fjernvirkninger, herunder visuelle landskapsvirkninger.
Som avbøtende tiltak er det viktig havnen begrenses i areal og at anlegget skal være innebygd.

Verdi: ***
Omfang: -2
Konsekvens: Rød

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: Råstoffutvinning og LNF
Foreslått formål: Ulike formål
Arealstørrelse: 404 daa.
Forslagsstiller: Asplan Viak AS p v a Svelviksand AS



Beskrivelse:
Innspillet gjelder gbnr.309/3, 309/55, 309/189, 309/79 og 309/508 og areal er på ca. 404 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til råstoffutvinning. Ønsket ny arealbruk er havn, havneområde i sjø, LNF, råstoffutvinning, gjenvinning og lagring av masser og næringsvirksomhet.
Arealformål som videreføres etter gjeldende arealdel: råstoffutvinning, industri, kontor, trafikkareal, grønnstruktur, vern og LNF (friluftsformål). Innspillet skisserer rammer for bruk av tidligere regulerte delområder. I hovedsak er skissert bruk sammenfallende med regulert bruk, men med unntak av foreslått ny lokalisering av ny utskipningshavn i nord (mot Dramstadbukta) som erstatter dagens havneanlegg i syd. Havnen tenkes etablert ved at det legges en kulvert gjennom/under regulert friluftsområde.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Ikke del av prioritert vekstområde. Transport til området følger FV 289, gjennom tettbebyggelsen. Anses ha liten betydning for senterstruktur.
Næringsutvikling		Tilrettelegging og videreutvikling av eksisterende

		næring. Uttaket har regional verdi. Utvikling med mottak og bearbeiding av masser vil avhjelpe regionalt behov.
Samferdsel		Trafikk vei. Fylkesveien går gjennom nærmiljøene på Verket og Klokkarstua. Bruk av ferge ved trafikk mot vest (Svelvik). Fylkesveien er smal, stedvis svingete og bratt. Mangler gang- og sykkelvei på flere kritiske delstrekninger. Trafikk sjø. Flytting av utskipningshavn til nordsiden medfører økt/ny sjøtransport gjennom Svelviksundet. Led inn til utskipningshavnen ligger nær et mye brukt friluftsområde på sjø, i Dramstadbukta som har kveldssol med lokal og delvis regional bruk til rekreasjon.
Prioriterte vekstområder		Bruk av området sammenfaller med regulert bruk. Arealbruken anses sammenfalle med ønsket områdeutvikling.
Naboskapet på Verket		Ny havn vil ha negative konsekvenser, særlig for eksisterende boliger og fritidsboliger i Dramstadbukta. Dette gjelder støy og støv og ev. vibrasjoner. Ny havn er ment å erstatte dagens havn som skal fjernes. Fjerning av dagens havn i Vollebukta vil være positivt for naboskapet på Verket.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Havneområde mot Dramstadbukta vil beslaglegge del av strandsonen og berøre areal med viktige marine naturtype. Sanering av dagens havn vil frigi et større område med viktige marine naturtyper. Drift og utvikling i området vil ha konsekvens for registrerte arter i området; insekter, karplanter og fugl.
Matjord		Ikke berørt.
Geologi og ressurser		Registrert grusressurs med internasjonal/nasjonal betydning. Området er regulert. Reguleringen tilrettelegger for at grusressursen tas ut før ny bruk. Ivaretakelse av ressursen forutsettes videreført.
Skog		Berører skogsareal i strandsonen (mot nord).
Strandsone		Relokalisering av utskipningshavn beslaglegger del av strandsonen på nordsiden av Verket. Etter statlige planretningslinjer er det mål om vern av strandsonen. Drammensfjorden vurderes generelt som å ha dårlig økologisk og kjemisk tilstand.
Landskap		Uttakets bruddkanter opprettholdes i h t regulering. Havneanlegget i nord vil ligge åpent i fjordlandskapet. Dagens havneanlegg i Vollebukta tilbakeføres som del av tettstedets strandarealer.
Kulturminner og kulturmiljø		Berører ikke kulturmiljø/-minner direkte.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Foreslått nytt havneanlegg mot Dramstadbukta vil redusere tilgangen til strandsonen og deler av sjøområdet.

		Dagens utskipning mot syd saneres og forutsettes tilbakeført som del av tilliggende regulerte friluftsområder langs stranden.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Trafikksikkerhet på vei og sjø. Strandarealene er utsatt for stormflo og havnivå-stigning. Bekkedrag utsatt for vannivåstigning. Deler av området er berørt av aktsomhetsområder for skred.
Teknisk infrastruktur		Det er ikke gang- og sykkelvei langs hovedveien. Avløp fra området overføres i dag til Svelvik renseanlegg, som har begrenset kapasitet. Uavklart anlegget kan betjene avløp fra ny/økt næringsaktivitet.
Sosial infrastruktur		Økt aktivitet kan styrke nærmiljø og bosetting.

Konklusjon

Foreslått arealbruk ivaretar/styrker bruk av regulert næringsareal. Uttaket av byggeråstoff er viktig for en regional byggebransje. Tilrettelegger for deponi og gjenbruk av masser.
Ved regulering forutsettes det at disse temaene, strandsone, naturmangfold, friluftsliv, landskap og skog utredes nærmere. Det samme gjelder utredning av støy, støv og vibrasjon. Behov for eventuelle avbøtende tiltak sikres ved regulering/byggesak.

Ny havn vil ha negative konsekvenser, særlig for eksisterende boliger og fritidsboliger i Dramstadbukta. Dette gjelder støy og støv og ev. vibrasjoner samt landskapsmessige virkninger. Ny havn er ment å erstatte dagens havn som skal fjernes. Fjerning av dagens havn i Vollebukta vil være positivt for naboskapet på Verket.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

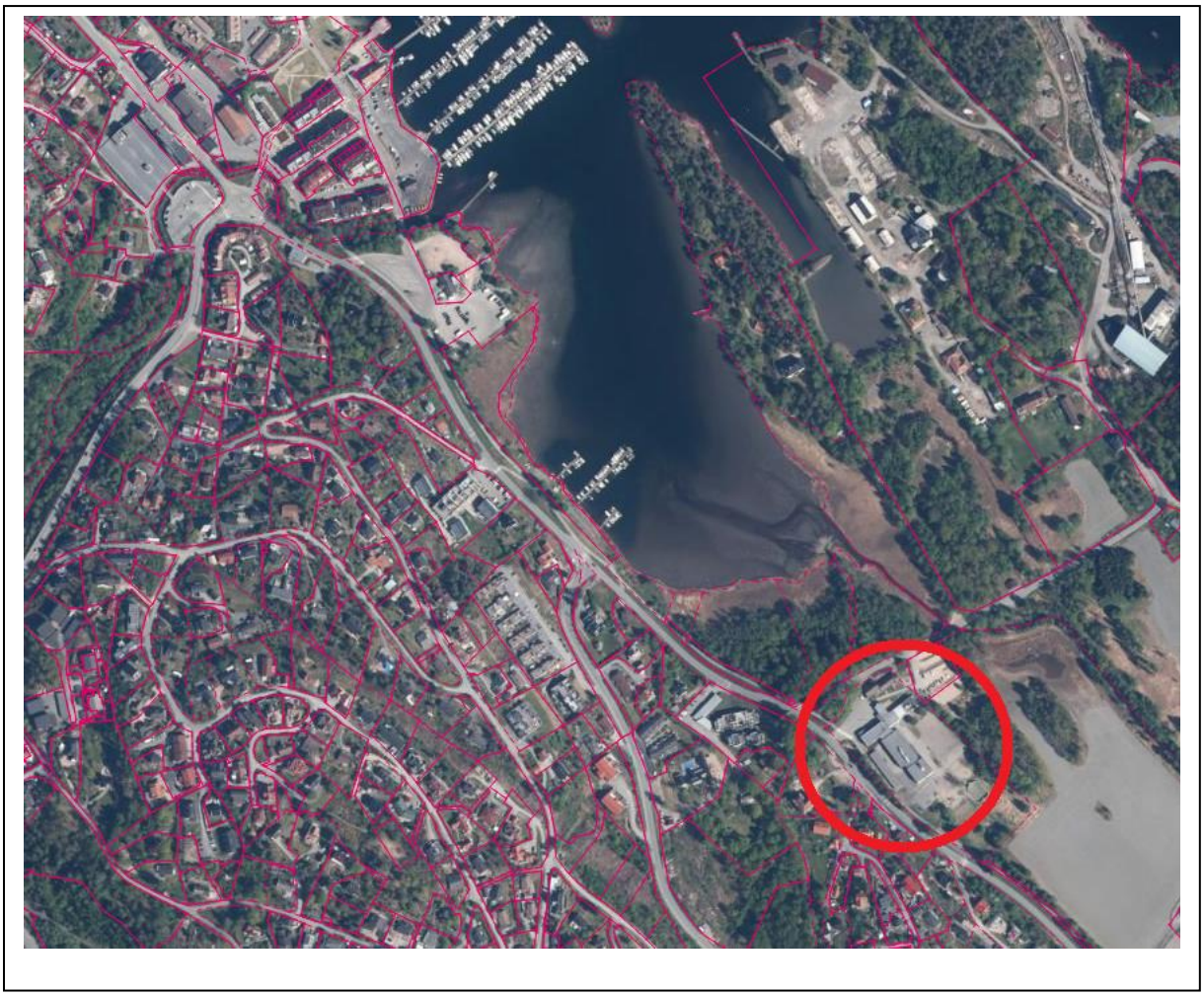
I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området ligger ved Drammensfjorden. Registrert bekkefar gjennom sandtaksområdet.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Radon	Aktsomhetsgrad for radon er høy.	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Deler av området er berørt av aktsomhetsområd er for skred.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Trafikksikkerhet på vei og sjø. FV 289 mangler g/s-veg. Økt/ny trafikk i Svelviksundet.	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	132 kV i søndre del av sandtaksområdet	Liv/helse	L	L			Forutsette ikke tiltak i sikringssonen.
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

8.4 Sætre skole



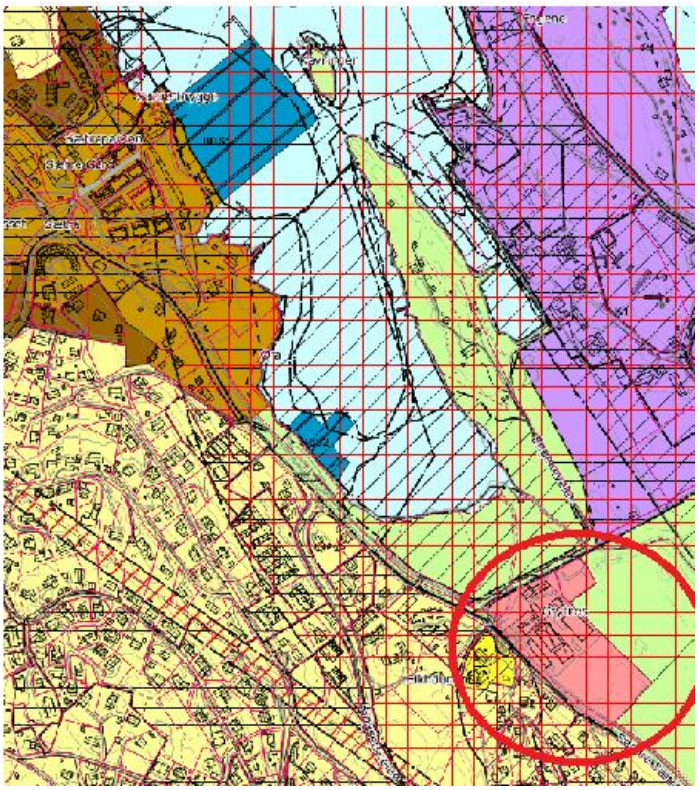
Planstatus

Kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er områdene som innspillet berører avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (1160). Området er berørt av hensynssoner; båndlegging for regulering etter PBL (710) og båndlegging etter andre lover (740 brann- og eksplosjonsfare).

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder.
Det er igangsatt arbeid med områderegulering for Engene og Kongsdelene i 2013 hvor det er utarbeidet forslag til program for planarbeidet.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.





Forslaget

Kommunedirektøren har foreslått at området tilrettelegges for ny arealbruk – næringsvirksomhet (1300).

Dagens forhold

- Lokalområde: Sætre - Åros
- Dagens arealbruk: offentlig eller privat tjenesteyting (1160).
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 353/310 og 511. Eier: Offentlig.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets/endringens størrelse: ca 24 daa
- Hovedatkomst: Søndre Sætre vei
- Hovedformål: næringsvirksomhet (1300)
- Type bebyggelse: ...
- Utnyttelse: ...
- Uteareal, friområder: ...
- Annet: ...

Forslagsstillers begrunnelse

Kommunedirektøren viser til kommunens vedtak om å bygge ny barneskole på Grytnes som vil erstatte dagens Sætre barneskole.

Området ligger sentrumsnært i Sætre og foreslås tilrettelagt for næringsvirksomhet hvor det kan etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Det tillates ikke detaljhandel.
Arealbruksendringen vil etter forslagstillers skjønn styrke ønsket områdeutvikling.

Illustrasjon av forslaget
Ikke utarbeidet.

Foreslått av
Asker kommune.

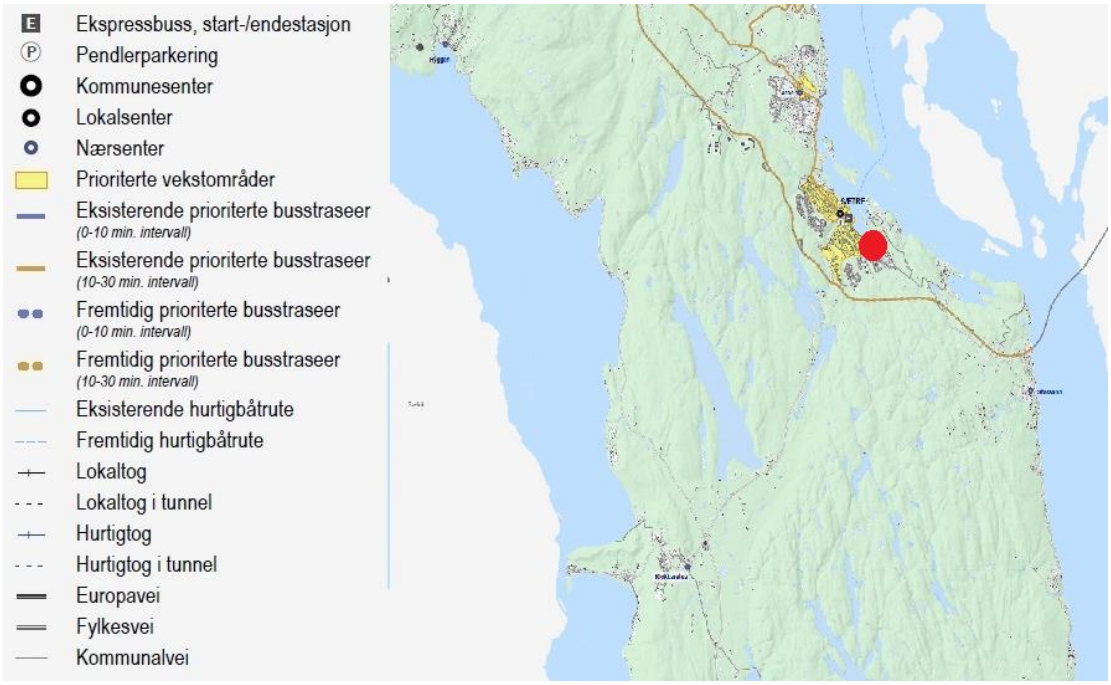
Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur

Beskrivelse:



Området hører til lokalområdet Sætre – Åros og inngår i samfunnsdelens prioriterte vekstområder.
Området er foreslått omdisponert til næring hvor omfang og type næringer forutsettes å være forenlig med hensynssonens regler om brann- og eksplosjonsvern. Området ligger i sentrumssonen hvor det er prioritert busstrase. Ny arealbruk hvor området tilrettelegges for kontorarbeidsplasser, mv vil ivareta samfunnsdelens føringer om lokalisering.
Ny arealbruk vurderes som å styrke ønsket senterstruktur.

Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



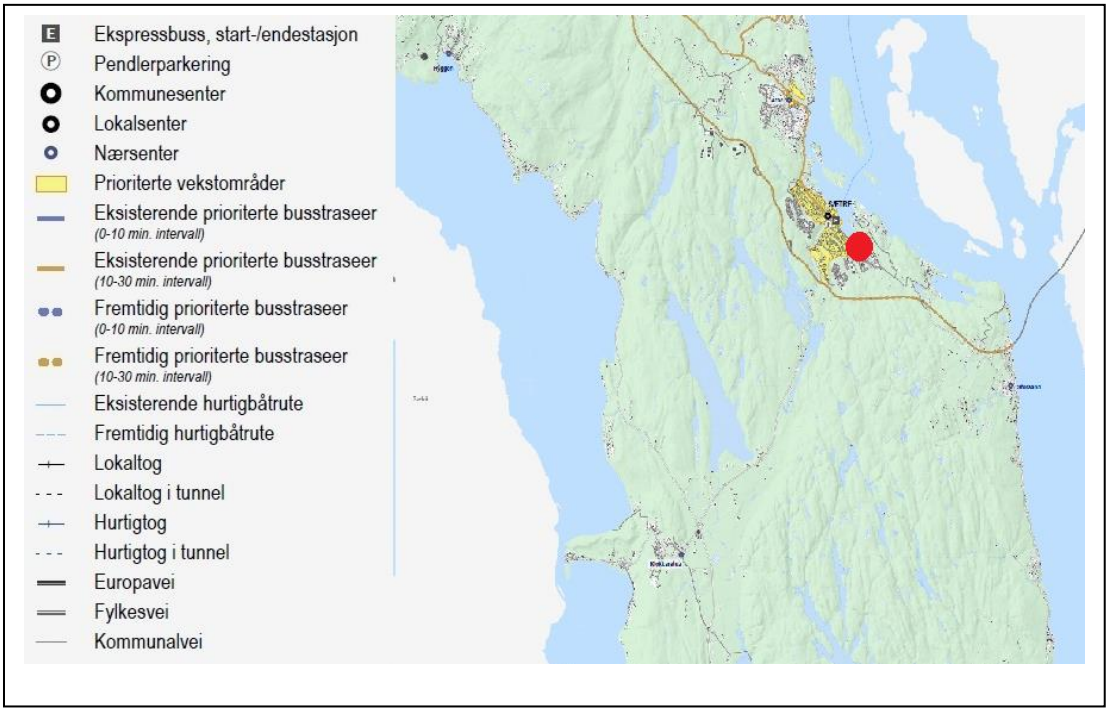
Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.

Forslaget som innarbeides tilrettelegges for utvikling med sentrumsnære kontorarbeidsplasser, mv.
Ny arealbruk vurderes som positivt i forhold til samfunnsdelens mål om næringsutvikling.

Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

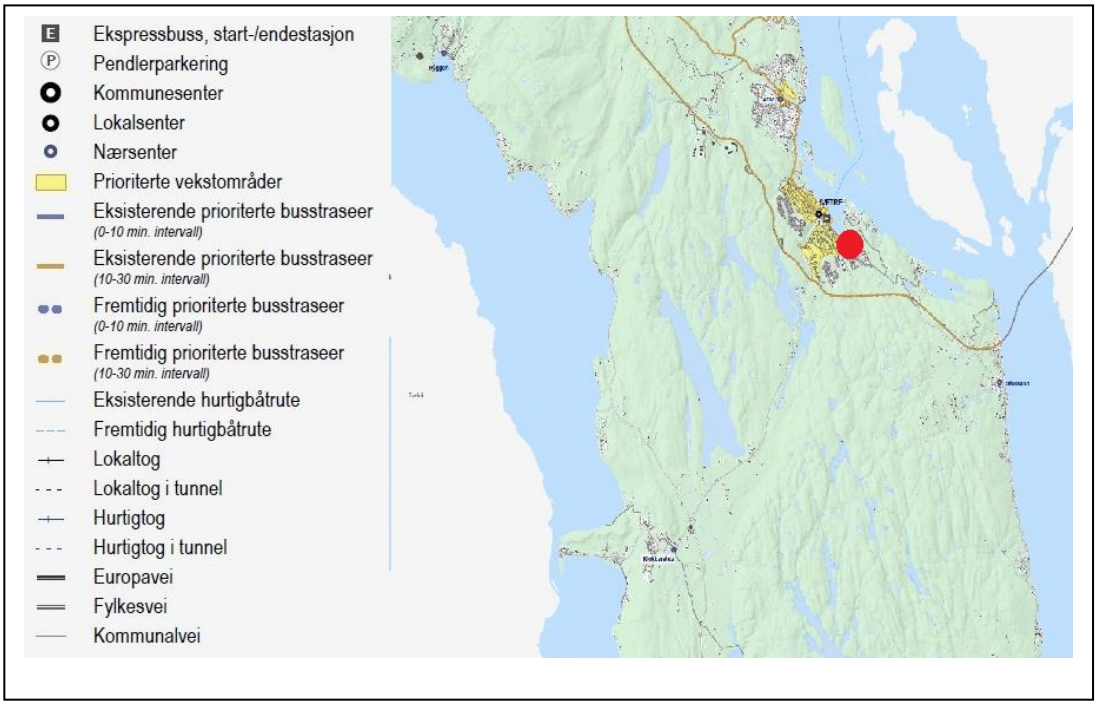
Beskrivelse:



Området ligger til sentrum i Sætre, med omlag 600m avstand til kollektivtrafikk (10 – 30 min intervall).
Det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs Søndre Sætrevei fram til området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Området hører til lokalområdet Sætre – Åros og inngår i prioritert vekstområde. Området er foreslått omdisponert til næring hvor omfang og type næringer forutsettes å bære forenlig med hensynssonens regler om brann- og eksplosjonsvern. Ny arealbruk basert på kontorarbeidsplasser, mv vurderes som å styrke ønsket områdeutvikling.

Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:.
Området berører ikke direkte arealer hvor det er registrerte naturmangfold.
Det er registrert viktige naturverdier i tilliggende arealer

Området dekkes av prosjektområde(2020): Sætre- Storsand. jf. naturtype NiN. Forutsettes nærmere avklart. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

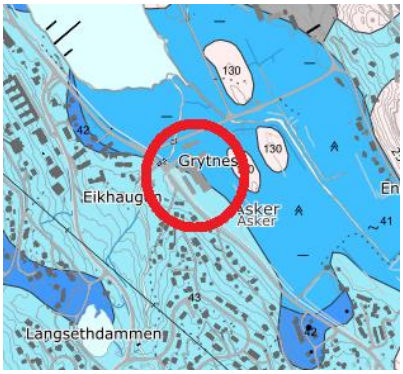
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:.
Området er tatt i bruk (bebygd) og omfatter ikke areal med dyrket jord. Tilliggende areal mot øst har fulldyrka jord.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tykk og tynn hav-/strandavsetting).
Området har fare for kvikkleire og det er registrert med høy og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Konsekvens av endret arealbruk forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak innarbeides i regulering/byggesak.
Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området er tatt i bruk (bebygd) og omfatter ikke skogsareal. Tilliggende areal mot nord er tilvokst med blandet skog.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området ligger ikke i strandsonen.

Området har avrenning mot Grytnesbekken og Oslofjorden. Bekkedraget er registrert med god kjemisk og økologisk tilstand. For Oslofjorden er tilstanden generelt vurdert som å være moderat.

Avrenning og håndtering av overvann forutsettes ivaretatt i regulering.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

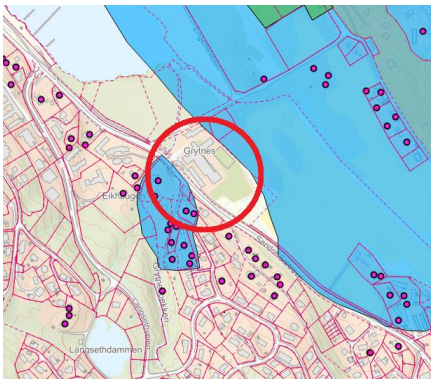
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området ligger langs hovedveien, mellom boligbebyggelsen i lisiden opp mot Langseth/Grytnes og landbruksarealene under Kongsdelene gård.
Området er bebygd og en tilsvarende bygningsmasse forutsettes videreført.
Hensynet til landskapsverdier forutsettes nærmere avklart ved regulering. Dette gjelder spesielt hensyn til kulturlandskapet og sjøfronten.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
Området berører ikke kulturminner/-miljø direkte.
Området ligger mellom to registrerte kulturmiljøer fra nyere tid; Grytnes tidligere skole/Grytneshaugen og Kongsdelene/Engene. Begge miljøene er i fagrapport karakterisert som å ha høy verneverdi.
Innenfor tilliggende byggeområder er det flere registrerte SEFRAK-bygg.
Tilpasning til verneverdige kulturminner og miljøer forutsettes ivaretatt ved regulering.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området er registrert som et kartlagt og verdsatt friluftsområde. Området har i dag bruk som barneskole og er beskrevet som å ha ganske stor friluftsbruk.
Arealbruksendringen som er foreslått er en konsekvens av at dagens barneskole flyttes noe som endrer forutsettingen som er lagt til grunn for bruken av kartlagte og verdsatte friluftsområder.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

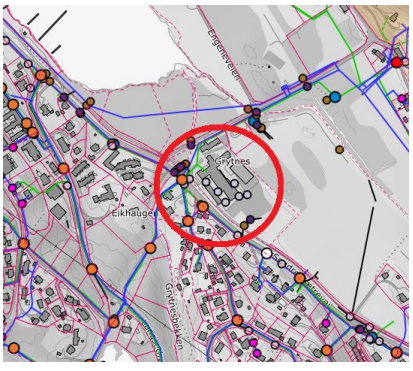
Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tykk og tynn hav-/strandavsetting). Området har fare for kvikkleire og det er registrert med høy og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Området er flomutsatt.
Området har adkomst fra Søndre Sætre vei. Det er etablert gang- og sykkelvei langs denne.
Området ligger innenfor etablert sikringssone for brann- og eksplosjonsvern, og tiltak, mv som tenkes gjennomført forutsettes å være forenlig med gjeldende regler.
Hensynet til kvikkleire og radon forutsettes nærmere avklart ved regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Området har adkomst fra Søndre Sætre vei. Det er gang- og sykkelvei denne.

Det er etablert el, vann- og avløpsløsning i området.

Arealbruksendringen som er foreslått vurderes som å ha liten konsekvens for temaet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Området ligger 600 m fra Sætre sentrum hvor det er etablert handel- og servicetilbud.
Avstand til framtidig barneskole og ungdomsskole på Grytnes er om lag 1,2 km.

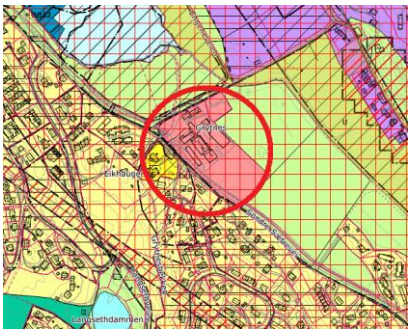
Arealbruksendringen som er foreslått vurderes som å ha liten betydning for temaet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: offentlig eller privat tjenesteyting
Foreslått formål: næringsvirksomhet
Arealstørrelse: ca 24 daa.
Forslagsstiller: Asker kommune

Beskrivelse:
Det foreslås at området tilrettelegges for ny arealbruk – næringsvirksomhet (kontor, mv). Virksomhetenes omfang forutsettes å være forenlig med reglene som gjelder for hensynssonen som gjelder for området. Endringen er en følge av kommunens vedtak om å bygge ny barneskole på Grytnes.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Arealbruksendringen vurderes som å styrke ønsket senterstruktur.
Næringsutvikling		Ny arealbruk vurderes som positivt i forhold til samfunnsdelens mål om næringsutvikling.
Samferdsel		Ligger til Søndre Sære vei og er betjent med kollektivtrafikk.
Prioriterte vekstområder		Ny arealbruk basert på kontorarbeidsplasser, mv vurderes som å styrke ønsket områdeutvikling.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Berører ikke arealer hvor det er registrerte naturmangfold.
Matjord		Ikke berørt.
Geologi og ressurser		Løsmasser (Tykk og tynn hav-/strandavsetting). Området har fare for kvikkleire. Radon: moderat til lav aktsomhetsgrad.
Skog		Omfatter ikke skogsareal.
Strandsone		Ligger ikke direkte i strandsonen, men kan påvirke sjøfronten. Ligger til Grytnesbekken og Oslofjorden. Bekkedraget

		er registrert med god kjemisk og økologisk tilstand. For Oslofjorden er tilstanden generelt vurdert som å være moderat.
Landskap		Arealbruksendringen som er foreslått vurderes ikke å ha spesielle landskapsmessige konsekvenser.
Kulturminner og kulturmiljø		Arealbruksendringen gjelder areal mellom to registrert kulturminner/-miljøer fra nyere tid. Miljøene har høy verneverdi og tiltak forutsettes avklart i forhold til vernet.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Barneskolen er registrert som et kartlagt og verdsatt friluftsområde. Arealbruksendringen er en konsekvens av at skolen flyttes og forutsettingen om friluftsbruken av området bortfaller.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området har fare for kvikkleire og det er registrert høy og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Området er flomutsatt og ligger innenfor etablert sikringssone for brann- og eksplosjonsvern.
Teknisk infrastruktur		Arealbruksendringen som er foreslått vurderes som å ha liten konsekvens for temaet.
Sosial infrastruktur		Arealbruksendringen som er foreslått vurderes som å ha liten betydning for temaet.

Konklusjon

Forslaget om endret arealbruk er en konsekvens av kommunens vedtak om å bygge ny barneskole på Grytnes som vil erstatte dagens Sætre barneskole. Næringsvirksomhet vurderes som positivt i forhold til samfunnsdelens mål. Type næring og omfang av denne forutsettes å være forenlig med reglene som gjelder for hensynssonen som området hører til. Temaene samfunnssikkerhet, tilpasning til landskap og kulturmiljø må følges opp ved regulering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

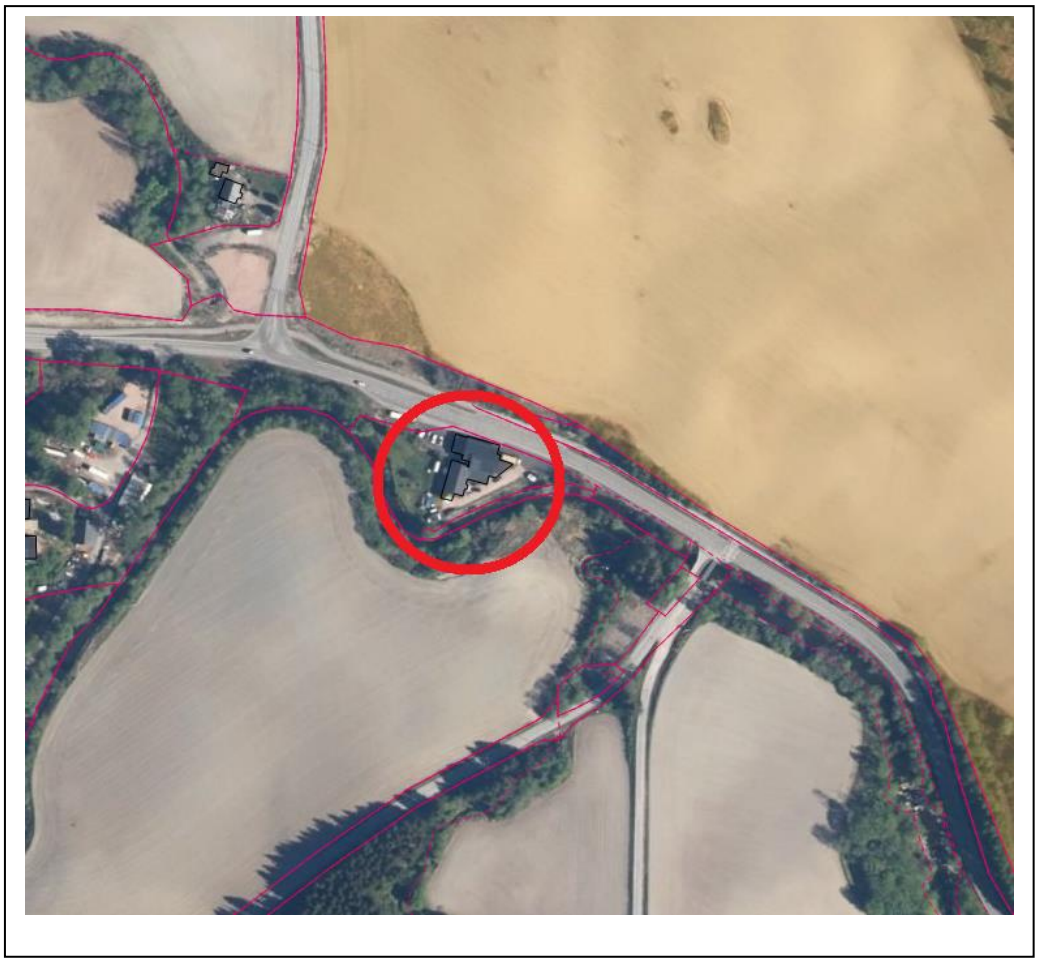
I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området er flomutsatt.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Radon	Området er registrert med fare for radon.	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Løsmasser (tykk og tynn hav-/strandavsetting), fare for kvikkleire.	Liv/helse	L	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området ligger innenfor hensynssone for brann- og eksplosjonsvern. Området har adkomst fra kommunal vei, med g/s-veg.	Liv/helse	L	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Høyspent	Ikke aktuelt	Liv/helse	L	L			Ikke aktuelt
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

8.5 Kryss Hurumveien /Sundbyveien 248/8 – næringsbebyggelse

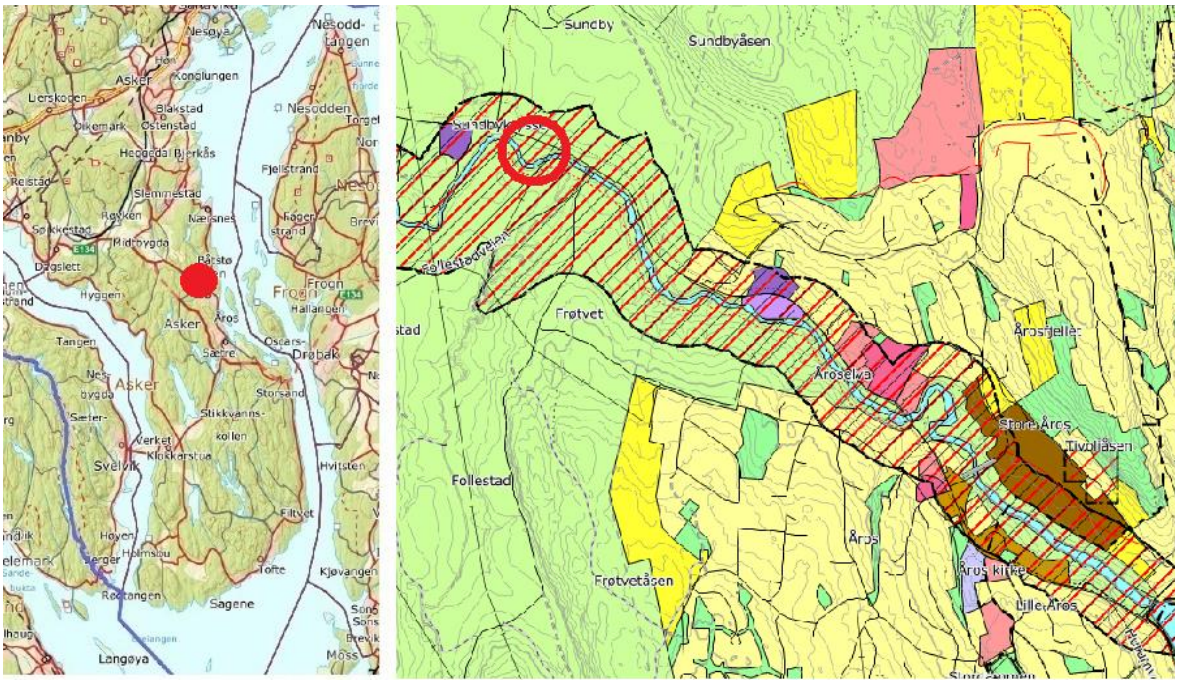


Planstatus

Kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til LNF; landbruk-, natur- og friluftsområde (5100).
Området er berørt av flere hensynssoner; flomfare (320), ras- og skredfare (310) samt bevaring naturmiljø (560).

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt reguleringsplaner som gjelder for området.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Arealformål er foreslått endret fra landbruk-, natur- og friluftsområde til byggeområde for nåværende næringsvirksomhet (1300).
Forslagstiller viser til at arealbruksendringen vil samsvare med pågående bruk.
Bebyggelsen er oppført med kombinert bruk - næring/forretning i hovedplan og bolig.

Dagens forhold

- Lokalområde: Sætre
- Dagens arealbruk: LNF - landbruk-, natur- og friluftsområde
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 248/8. Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 3,6 daa
- Hovedatkomst: Hurumveien
- Hovedformål: Nåværende næring
- Type bebyggelse: Kombinert nærings- og boligbygg
- Utnyttelse (BTA): …
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: ….

Forslagsstillers begrunnelse

Forslagstiller viser til at arealbruksendringen vil samsvare med pågående bruk.

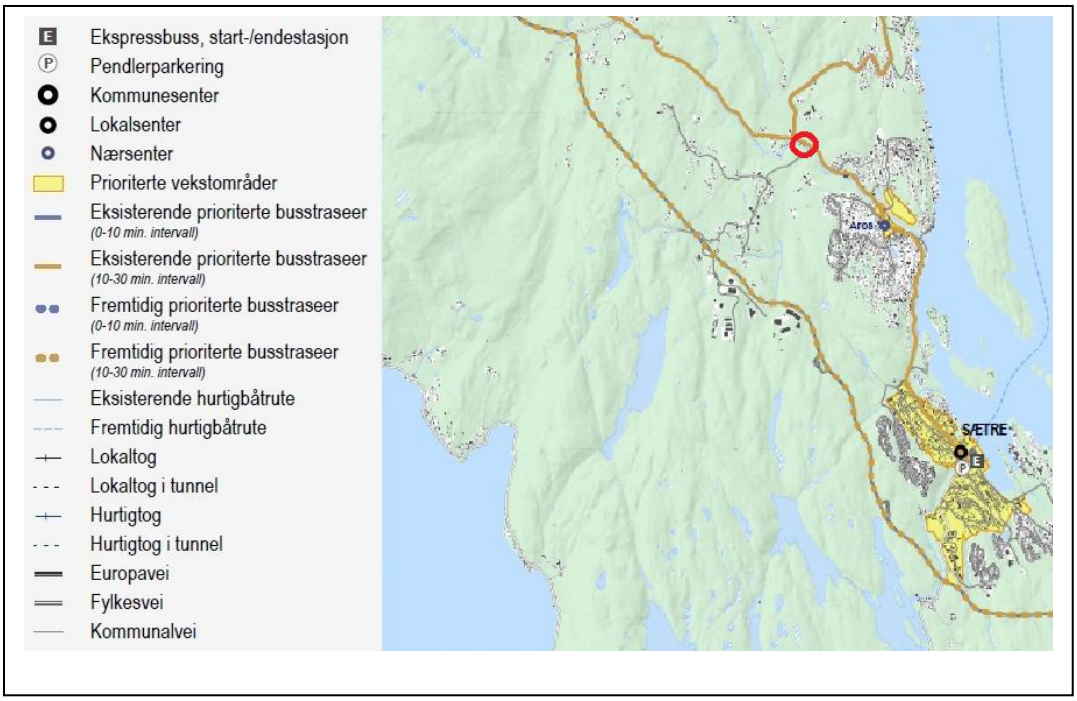
Foreslått av
Asker kommune

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området hører til lokalområdet Sætre.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.

Området som foreslås omdisponert ligger utenfor prioritert vekstområde, om lag 1,6 km fra Åros nærsenter. Forslaget tilrettelegger for nåværende arealbruk; næring/forretning i kombinasjon med bolig.
Omdisponering styrker ikke ønsket senterstrukturutvikling men samsvarer med pågående bruk. Endringen antas ikke å ha spesiell konsekvens for ønsket utvikling.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

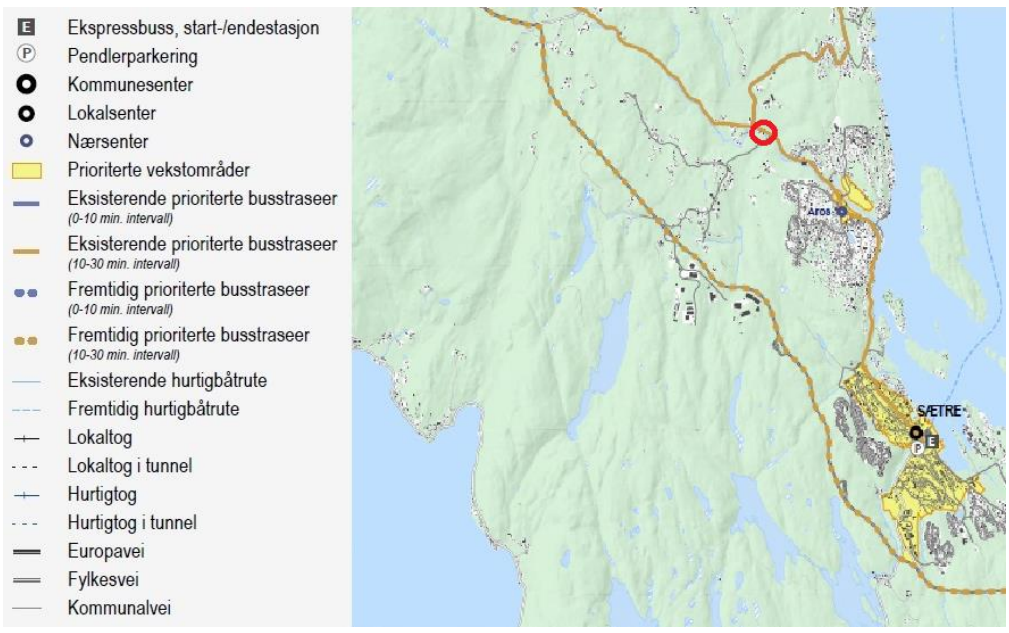
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.
Foreslått omdisponering vil ivareta pågående næringsbruk av området.
Foreslått arealbruksendring til nåværende næring vurderes ikke som konfliktfylt i forhold til mål om næringsutvikling.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

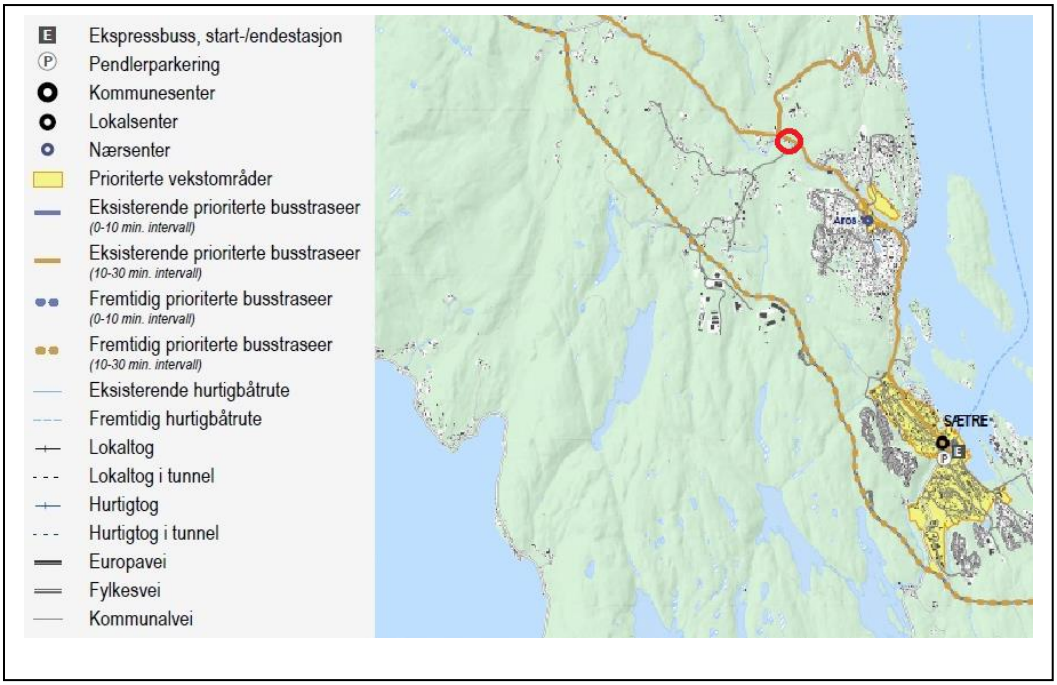


Beskrivelse:
Området som foreslås omdisponert ligger om lag 1,6 km fra nærsenter. Området betjenes av kollektivtrafikk på Hurumveien hvor det er prioritert busstrase (10 – 30 min intervall).

Hurumveien gir adkomst til området. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Hurumveien fram til Åros nærsenter.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området ligger utenfor prioritert vekstområde.
Foreslått omdisponering tilrettelegger for nåværende bruk.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:
Området ligger til Åroselva som etter DNs håndbok er karakterisert som viktig naturtype.
Etter gjeldende arealdel inngår området i hensynssone 560 – bevaring naturmiljø som ligger langs vassdraget. For hensynssonen gjelder bestemmelser til arealdelen, jf pkt 16.3.

Verdi: ***
Omfang: -2
Konsekvens: Rød

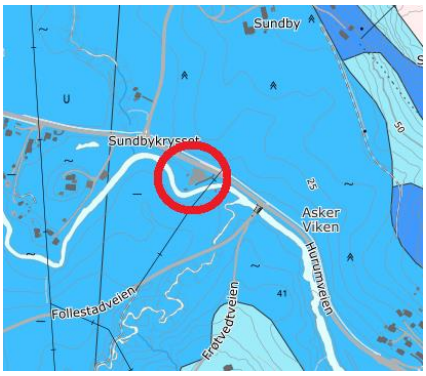
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:
Området er bebygd og har ingen landbruksinteresse.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser

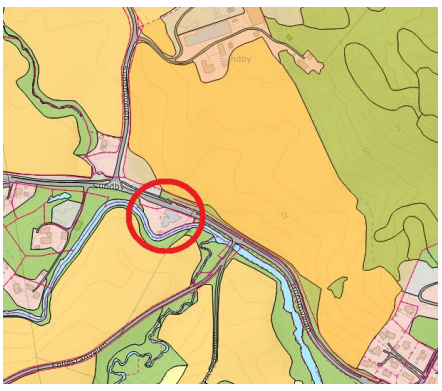


Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tykk havavsetning). Det er registrert moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i området.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

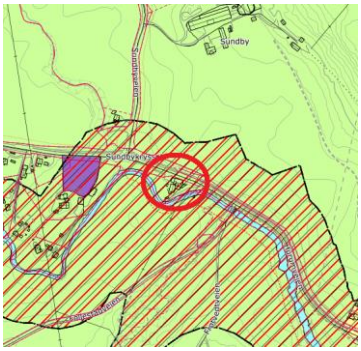
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området er bebygd og har ingen landbruksinteresse.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



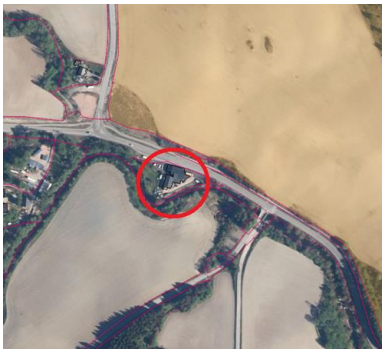
Beskrivelse:.
Området ligger langs Årosvassdraget. Etter arealdelen tillates ikke tiltak innenfor hensynssone mot vassdrag uten at dette er avklart i plan. Videre skal naturområder og naturtyper av høy verdi i sonen ivaretas.
Området har avrenning mot Årosvasselva. Vassdraget er registrert med dårlig kjemisk tilstand mens økologisk tilstand er moderat.
Forslaget gjelder arealbruksendring og det påregnes ikke tilrettelagt for byggetiltak. Avrenning mot vassdrag forutsettes ivaretatt.

Verdi: *

Omfang: -1

Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: landskap



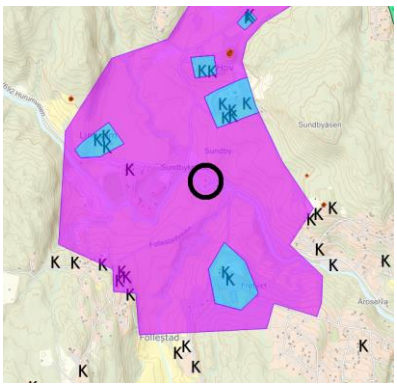
Beskrivelse:.
Området ligger mellom Åroselva og Hurumveien.
Området som er bebygd er del av et større jordbrukslandskap. Arealene langs vassdraget er tilvokst med vegetasjon.
Forslaget gjelder arealbruksendring og det påregnes ikke tilrettelagt for byggetiltak, mv som vil ha betydning for landskapet.

Verdi: *

Omfang: 0

Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:.
Området er del av et større kulturlandskap (kulturmiljø D) ved Åroselven, jf temaplan Kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, vedtatt 2017.

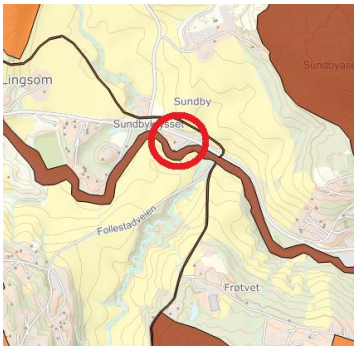
Forslaget gjelder arealbruksendring og det påregnes ikke tilrettelagt for byggetiltak, mv som vil ha betydning for miljøet.

Verdi: *

Omfang: 0

Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området er del av strandsonen langs Åroselven og registrert som et svært viktig friluftsområde.
Forslaget gjelder arealbruksendring og det påregnes ikke endringer som vil ha betydning for bruken av friluftsområdet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

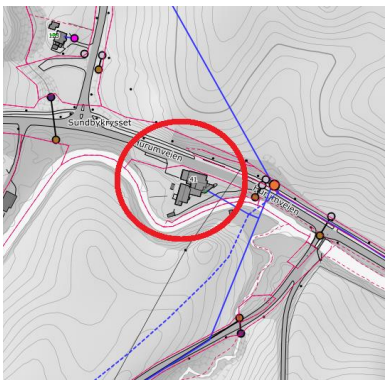
Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tykk havavsetning).
Området inngår i NGIs kartlegging av kvikkleire i Røyken.
Det er registrert moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i området.
Området er flomutsatt (jf NVEs aktsomhetsområder)
Området er utsatt for trafikkstøy fra Hurumveien.
Hurumveien gir adkomst til området. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Hurumveien fram til Åros nærsenter.
Forslaget gjelder arealbruksendring og det påregnes ikke endringer som vil ha betydning for teama.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur

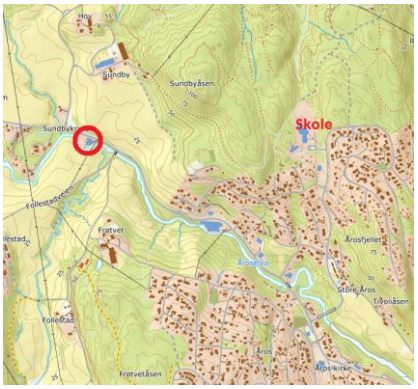


Beskrivelse:.
Tilliggende områder er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Forslaget gjelder arealbruksendring og det påregnes ikke endringer som vil ha betydning for tema.
Ved eventuelle tiltak i området forutsettes behovet for eventuelle trafikksikkerhetstiltak nærmere avklart.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur



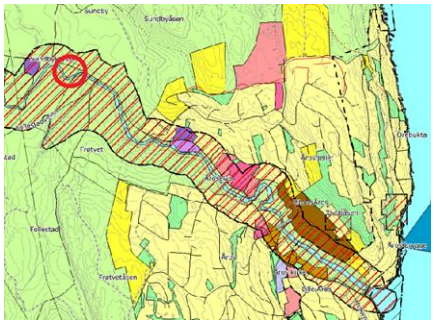
Beskrivelse:
Forslaget gjelder arealbruksendring i samsvar med nåværende/pågående bruk.
Området ligger ca 1,3 km fra Frydenlund barneskole, mens avstanden til Åros nærsenter er om lag 1,6 km.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde)
Foreslått formål: Nåværende næringsbebyggelse
Arealstørrelse: 3,6 daa
Forslagsstiller:

Beskrivelse: Området er bebygd. Forslaget gjelder arealbruksendring i samsvar med nåværende/pågående bruk.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Hører til lokalområdet Sætre. Omdisponering styrker ikke ønsket senterstrukturutvikling, men samsvarer med pågående bruk.
Næringsutvikling		Foreslått omdisponering ivaretar pågående næringsbruk. Endring vurderes ikke som konfliktfylt i forhold til målområdet.
Samferdsel		Ligger om lag 1,6 km fra nærsenter. Området er betjent med prioritert busstrase.
Prioriterte vekstområder		Tiltaket ligger utenfor prioriterte vekstområder. Omdisponering tilrettelegger for nåværende bruk og antas ikke å ha spesiell konsekvens for ønsket vekst.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Området ligger i hensynssone til Åroselva og omfatter registrert viktig naturtype.
Matjord		Området er bebygd og har ingen landbruksinteresse.
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart) og NVEs aktsomhetskart.

		Området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Området er bebygd og har ingen landbruksinteresse.
Strandsone		Området ligger til Åroselva. Etter arealdelen tillates ikke tiltak innenfor hensynssonen. Området har avrenning mot Årosvassdrag som er registrert med dårlig kjemisk tilstand mens økologisk tilstand er moderat.
Landskap		Forslaget gjelder arealbruksendring og det påregnes ikke tiltak som vil ha betydning for landskapet.
Kulturminner og kulturmiljø		Området er del av et større kulturlandskap. Det påregnes ikke tiltak som vil ha betydning for landskapet.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Berører kartlagte/verdsatte friluftsområder langs Åroselven. Det påregnes ikke nye tiltak som vil ha betydning for bruken.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Arealet ligger i et område med løsmasser. Området inngår i NGIs kartlegging av kvikkleire. Aktsomhetsgrad for radon er moderat til lav. Området er flomutsatt. Området er utsatt for trafikkstøy.
Teknisk infrastruktur		Er utbygget i området. Vurdere behov for eventuelle trafikksikkerhetstiltak.
Sosial infrastruktur		Ca 1,6 km til lokalsenter og 1,3 km til skole.

Konklusjon

Forslaget antas ha liten konsekvens, gjelder arealbruksendring i samsvar med nåværende/pågående bruk.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området er bebygd og gjelder arealbruksendring til nåværende bruk. Området er flomutsatt.	Liv/helse	M	L			Forslaget gjelder arealbruksendring og det påregnes ikke tiltak som vil ha betydning.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Skred og områdestabilitet	Arealet ligger i et område med løsmasser. Området inngår i NGIs kartlegging av kvikkleire.	Liv/helse	M	M			Forslaget gjelder arealbruksendring og det påregnes ikke tiltak som vil ha betydning.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området har direkte adkomst fra hovedvei. Det er utbygd gang-/sykkelvei langs Hurumveien.	Liv/helse	M	M			Vurdere behov for eventuelle trafikksikkerhetstiltak ved inn- og utkjøring til området og ved kryssing av hovedvei.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart.

8.6 Mørk 301/1 – næringsarealer

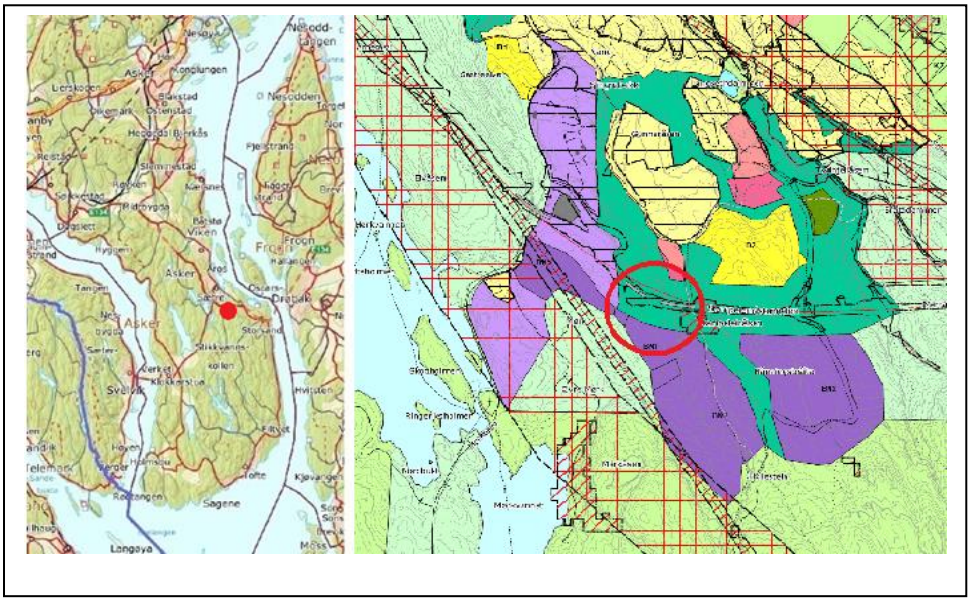


Planstatus

Kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til grønnstruktur (3001).

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt reguleringsplaner som gjelder for området.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget
Arealformål er foreslått endret fra grønnstruktur til byggeområde for næringsvirksomhet (1300). Arealet ligger mellom E134 og det planlagte næringsfeltet BN1. Endringsforslaget vil tilrettelegge for utvikling av et større sammenhengende næringsområde.

Dagens forhold
- Lokalområde: Sætre
- Dagens arealbruk: grønnstruktur
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 301/1. Eier: privat.

Innhold
Forslaget innebærer følgende:
- Planområdets størrelse: ca 31 daa
- Hovedatkomst: ny adkomst fra hovedvei.
- Hovedformål: næring
- Type bebyggelse: næringsbebyggelse
- Utnyttelse (BTA): …
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: ….

Forslagsstillers begrunnelse
Tilrettelegge for utvikling av et større sammenhengende næringsområde.

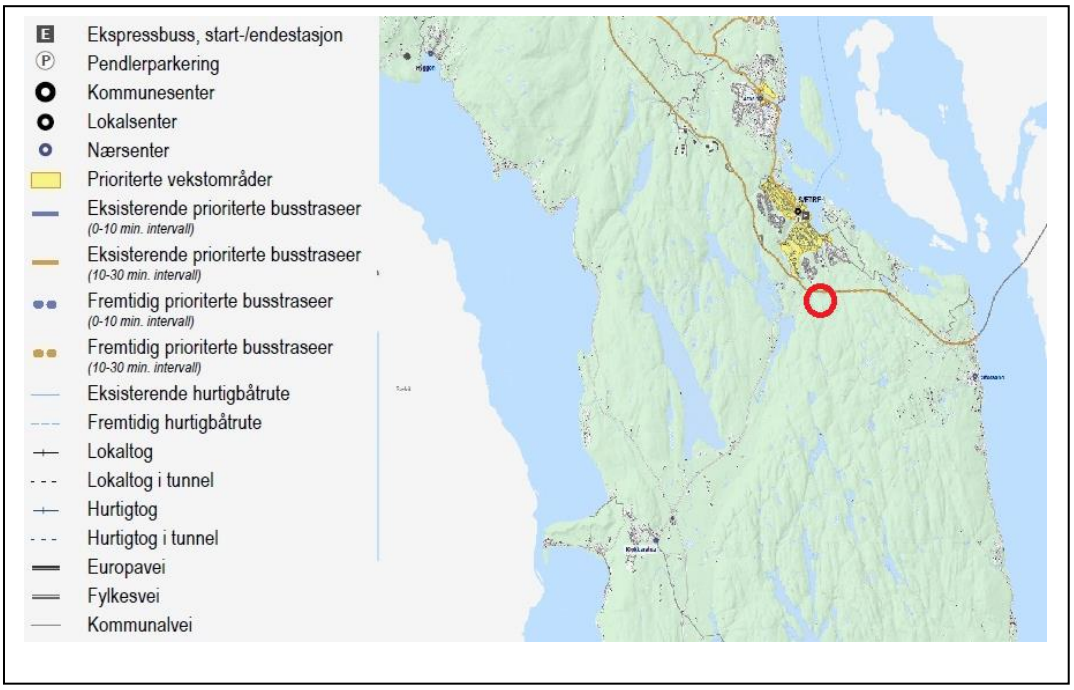
Foreslått av
Asker kommune

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området hører til lokalområdet Sætre.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur. Området som foreslås omdisponert ligger langs E13, utenfor prioritert vekstområde om lag 2 km syd for Sætre lokalsenter. Forslaget tilrettelegger for utvikling av et større sammenhengende næringsområde.Omdisponering anses ikke ha direkte konsekvens for ønsket senterstrukturutvikling. Utvikling av næringsområdene langs E134 vil gi et økt arbeidsplasstilbud og derigjennom styrke bosetting og utvikling i Sætre.
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.
Foreslått endring tilrettelegger for utvikling av et større sammenhengende næringsområde. Området ligger langs E134.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

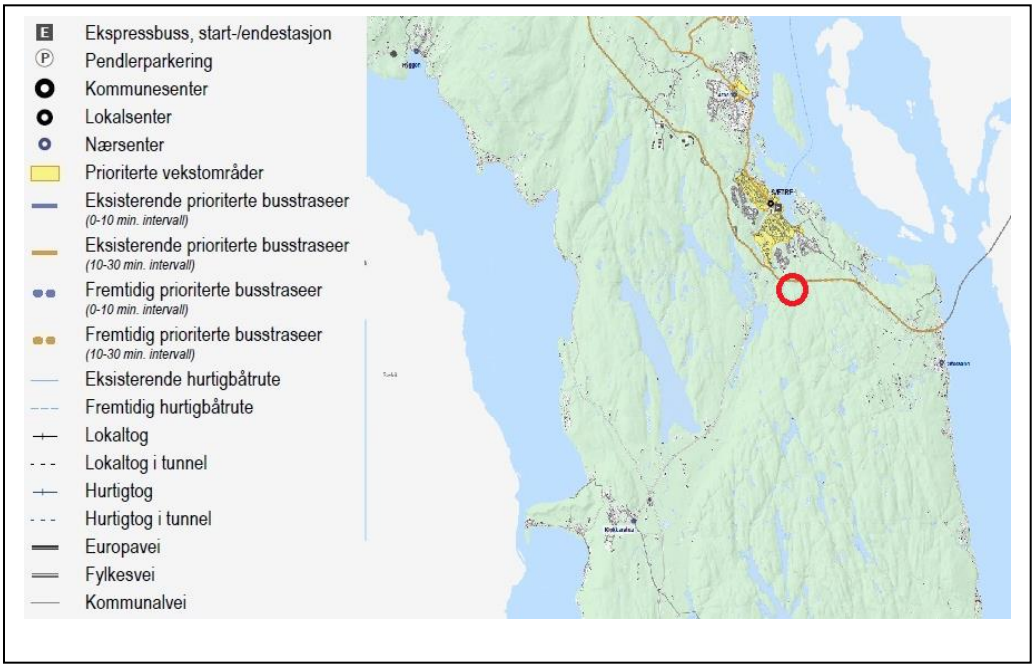
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området som foreslås omdisponert ligger langs E134, utenfor prioritert vekstområde om lag 2 km syd for kollektivtilbudet i Sætre lokalsenter (med prioritert busstrase 10 – 30 min. intervall).
Etter kommunens langsiktige samferdselsstrategi er det foreslått tilrettelagt for en framtidig busstrase langs E134. Traseen vil kunne tilrettelegges for også å betjene næringsområdene. Adkomst til området må avklares ved detaljregulering.

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området som foreslås omdisponert ligger langs E134, utenfor prioritert vekstområde om lag 2 km syd for Sætre lokalsenter. Forslaget tilrettelegger for utvikling av et større sammenhengende næringsområde.
Omdisponering styrker ikke ønsket vekst direkte. Utvikling av næringsområdene langs E134 vil gi et økt arbeidsplasstilbud og derigjennom styrke bosetting og utvikling i Sætre.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

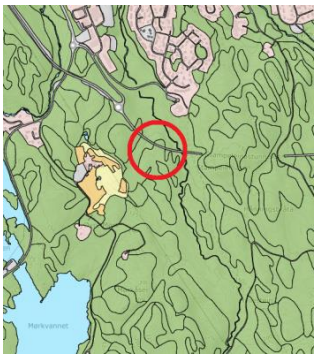
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:
Området ligger syd for Sætre lokalsenter, langs E134. Området som foreslås omdisponert berører ikke naturverdier direkte, men i øst ligger en registrert naturtype (jf MDs instruks Natur i Norge). Videre er det rødlistede arter (storfugl) registrert i tilliggende områder.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

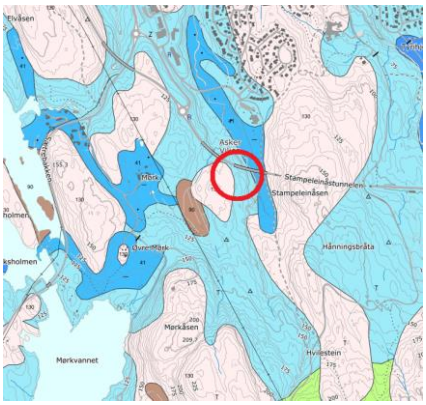
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:
Området berører ikke arealer med matjord.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser

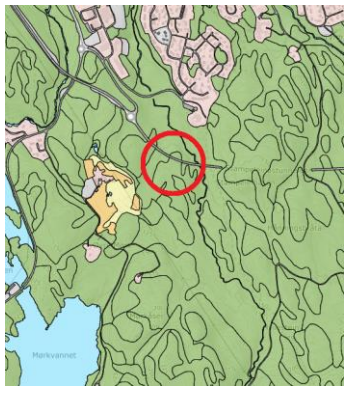


Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (tynn hav-/strandavsetning, bart fjell med stedvis tynt dekke). Det er registrert høy aktsomhetsgrad for radon i området.

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

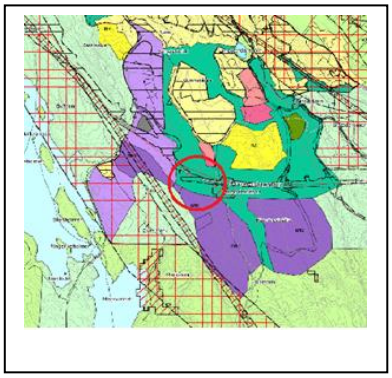
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Området omfatter produktiv skog (barskog med blandet bonitet).

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området berører ikke strandsone.
Området har avrenning mot Slingrebekk (Sætrevassdraget). Slingrebekk er registrert med udefinert kjemisk tilstand, mens økologisk tilstander god. Sætrevassdraget er registrert med god kjemisk tilstand mens økologisk tilstand er moderat.
Avrenning mot vassdrag forutsettes ivaretatt.

Verdi: *
Omfang: -1

Konsekvens: Gul

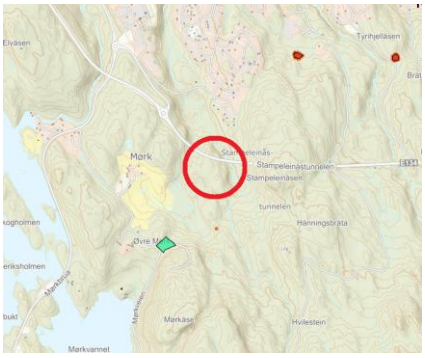
Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området ligger i et kupert skoglandskap syd for E134. Området er en mindre del av større planlagte næringsarealer langs E134. Utbygging av områdene vil endre landskapet langs veien.
Forslaget gjelder en mindre arealbruksendring mellom feltene som antas ha mindre betydning for landskapet, forutsatt at utbygging tilpasses landskap og at grønt-/skjermingssoner ivaretas ved regulering/utbygging.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

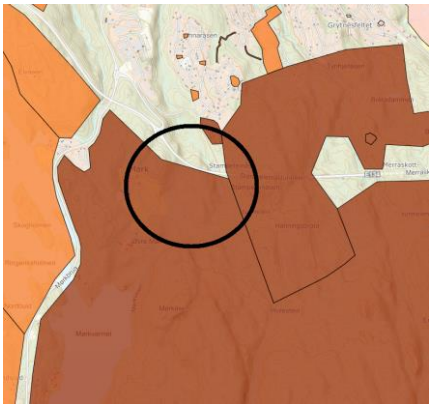


Beskrivelse:.
Området berører ikke kjente kulturminner og -miljøer.

Tema forutsettes nærmere vurdert/avklart ved regulering/byggesak.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

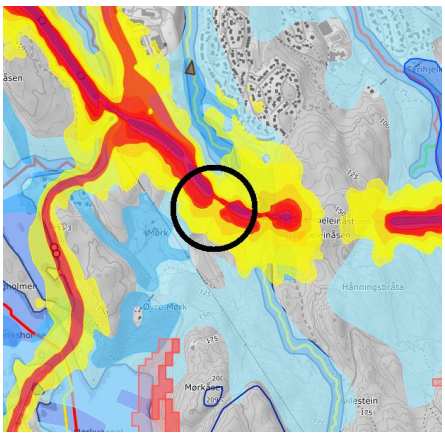
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området ligger i et registrert svært viktig friluftsområde. I friluftsområdene er det etablerte turstier ut fra boligområdene i Sætre, nord for E134. Ved utbygging av E134 ble det tilrettelagt for videre bruk av den etablerte turveien/-stien fra Slingrebekk gjennom næringsområdet mot Hvilesteinen. Turstitrase gjennom næringsområdet forutsettes ivaretatt ved regulering/utbygging.

Verdi: ***
Omfang: -2
Konsekvens: Rød

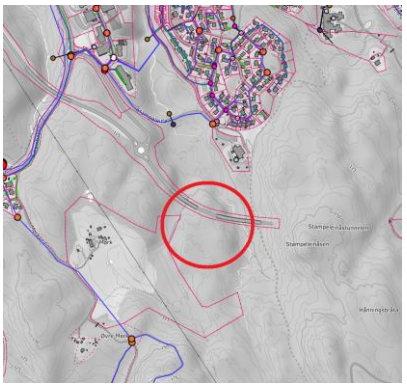
Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser (marin strandavsetning, bart fjell med stedvis tynt dekke).
Området inngår i NGIs kartlegging av kvikkleire i Hurum.
Det er registrert høy aktsomhetsgrad for radon i området.
Området langs Slingrebekken er flomutsatt (jf NVEs aktsomhetsområder).
Området er utsatt for trafikkstøy fra E134.
Adkomst til området forutsettes avklart ved regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Tilliggende byggeområder nord for E134 er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Teknisk infrastruktur og adkomst forutsettes avklart ved regulering og bygd ut før utbygging i området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



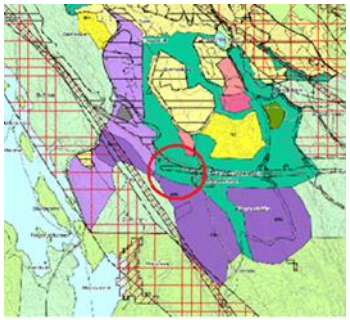
Beskrivelse:
Forslaget gjelder arealbruksendring til næringsformål. Sosial infrastruktur antas å ha liten relevans for arealbruksendringen.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: grønnstruktur
Foreslått formål: Næring
Arealstørrelse: 31 daa
Forslagsstiller:

Beskrivelse: Området ligger mellom E134 og det planlagte næringsfeltet BN1. Endringsforslaget vil tilrettelegge for utvikling av et større sammenhengende næringsområde.



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Hører til lokalområdet Sætre. Omdisponering anses ikke ha direkte konsekvens for ønsket senterstrukturutvikling.
Næringsutvikling		Området ligger langs E134. Forslaget vil tilrettelegge for utvikling av et større sammenhengende næringsområde.
Samferdsel		Ligger om lag 2 km fra lokalsenter. Området kan betjenes av kollektivtrafikk langs E134 dersom det etableres tilbud.
Prioriterte vekstområder		Hører til lokalområdet Sætre, men ikke en del av prioritert vekstområde. Omdisponering anses ikke ha direkte konsekvens for ønsket vekst.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Området ligger nær viktig naturtype. Rødlistede arter er registrert i tilliggende områder.
Matjord		Området berører ikke arealer med matjord.
Geologi og ressurser		Området består av løsmasser. Området har høy aktsomhetsgrad for radon. Forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak.
Skog		Området omfatter produktiv skogsareal.

Strandsone		Området berører ikke strandsone. Området har avrenning mot Slingrebekk (Sætrevass-draget) forutsettes ivaretatt.
Landskap		Utbygging av områdene vil endre landskapet langs E134. Ved regulering bør tiltak tilpasses landskap og grønt-/skjermingssoner innarbeides.
Kulturminner og kulturmiljø		Området berører ikke kjente kulturminner og -miljøer.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området ligger i et registrert svært viktig friluftsområde. Turstitrase gjennom næringsområdet forutsettes ivaretatt.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Arealet ligger i et område med løsmasser. Området inngår i NGIs kartlegging av kvikkleire. Aktsomhetsgrad for radon høy. Slingrebekken er flomutsatt. Området er utsatt for trafikkstøy.
Teknisk infrastruktur		Teknisk infrastruktur forutsettes bygd ut før utbygging i området.
Sosial infrastruktur		Sosial infrastruktur antas å ha liten relevans for arealbruksendringen.

Konklusjon

Forslaget gjelder en mindre arealbruksendring mellom felt som allerede er avsatt til næring. Innspillet støtter opp under mål i samfunnsdelen om at riktig næring plasseres på rett sted, og tilrettelegging for kortreiste arbeidsplasser i nærområdet. Det vurderes som positivt at området ligger inntil E134 mht transport.

Utbyggingen forutsettes tilpasset til landskapet og at grønt-/skjermingssoner samt friluftsliv/allmennhetens tilgjengelighet ivaretas ved regulering/utbygging.

Øvrige forhold knyttet til samfunnssikkerhet forutsettes utredet/sikret ved regulering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området som foreslå omdisponert er ikke registrert som å være flomutsatt.	Liv/helse	L	L			Vurderes nærmere på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak .
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Skred og områdestabilitet	Arealet ligger i et område med løsmasser. Området inngår i NGIs kartlegging av kvikkleire.	Liv/helse	L	H			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Adkomst til området forutsettes avklart ved regulering..	Liv/helse	L	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering. Trafikksikkerheten for myke trafikanter må sikres.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart.

8.7 Grytnes (Sætre barne- og ungdomsskole)



Planstatus

Kommuneplan

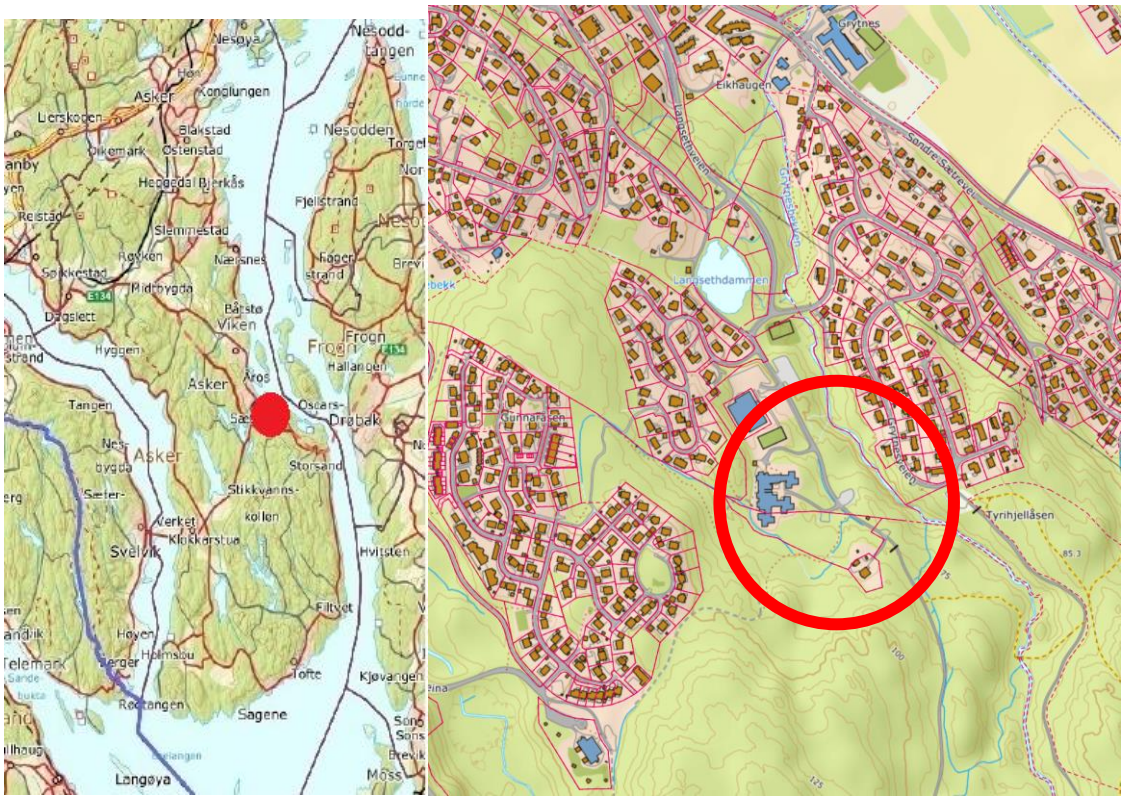
I gjeldende kommuneplan er områdene som innspillet berører avsatt til både nåværende og framtidig offentlig eller privat tjenesteyting (1160).

Reguleringsplaner

Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder.
Det er igangsatt arbeid med detaljregulering av Sætre barne- og ungdomsskole

Illustrasjon planforhold

Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Formålet med planforslaget er å legge til rette for etablering av ny, samlokalisert barne- og ungdomsskole på Grytnes, på Sætre i Asker kommune.
Det er i dag ikke tilstrekkelig skolekapasitet i Sætre barne- og ungdomsskolekrets, og eksisterende barneskole ligger i faresone fra Chemring Nobel og må derfor relokaliseres.
Arealinnspillet innebærer at deler av områder som i gjeldende kommuneplan avsatt til grønnstruktur inkluderes i planavgrensningen slik at det blir en del av skolegården.
Disse arealene forutsettes ikke bebygd, men kan bli brukt som leke- og uteoppholdsareal.

Dagens forhold

- Lokalområde: Sætre - Åros
- Dagens arealbruk: offentlig eller privat tjenesteyting (1160).
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 301/338 og 339 og gbnr. 301/1. Eier: Offentlig og privat

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

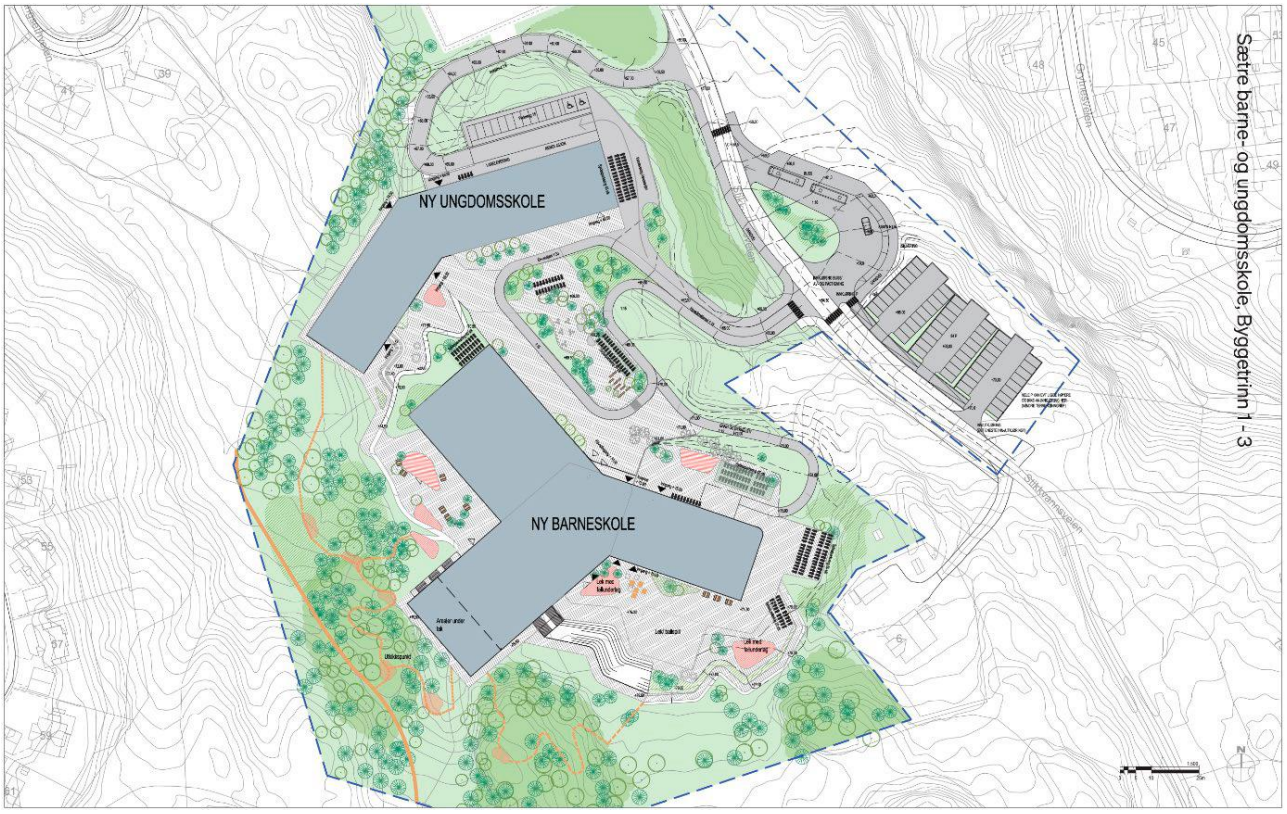
- Planområdets/endringens størrelse: ca 85 daa og omfatter Sætre ungdomsskole, Sætrehallen, idretts- og skogarealer og atkomstvei.
- Hovedatkomst: Langsethveien og Stikkvannsveien
- Hovedformål: offentlig eller privat tjenesteyting (1160).Type bebyggelse: ...

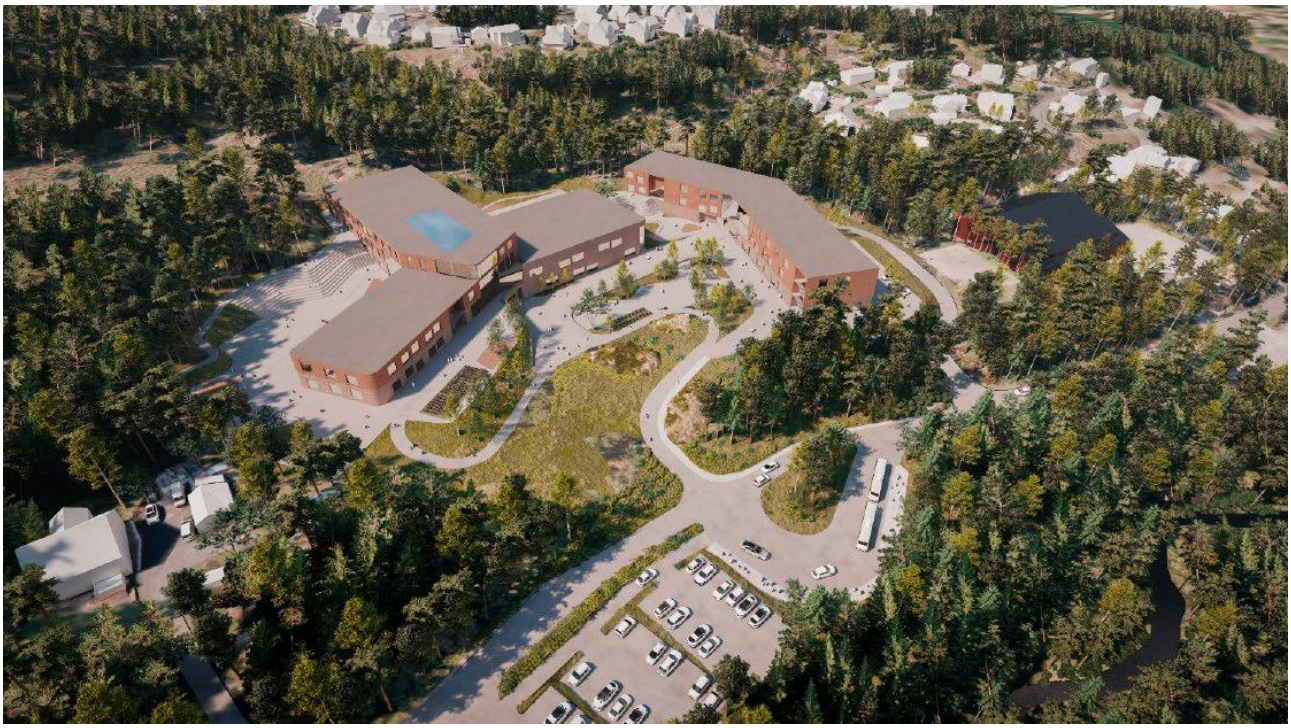
- Utnyttelse: …
- Uteareal, friområder: …
- Annet: …

Forslagsstillers begrunnelse

Det vises til kommunens vedtak om å bygge ny barneskole på Grytnes som vil erstatte dagens Sætre barneskole.
Formålet med planforslaget er å legge til rette for etablering av ny, samlokalisert barne- og ungdomsskole på Grytnes, på Sætre i Asker kommune. Forslaget forutsetter at areal for privat og offentlig tjenesteyting utvides nordover til å inkludere idrettsanlegg ved Langsethdammen.

Illustrasjon av forslaget





Foreslått av
Asker kommune.

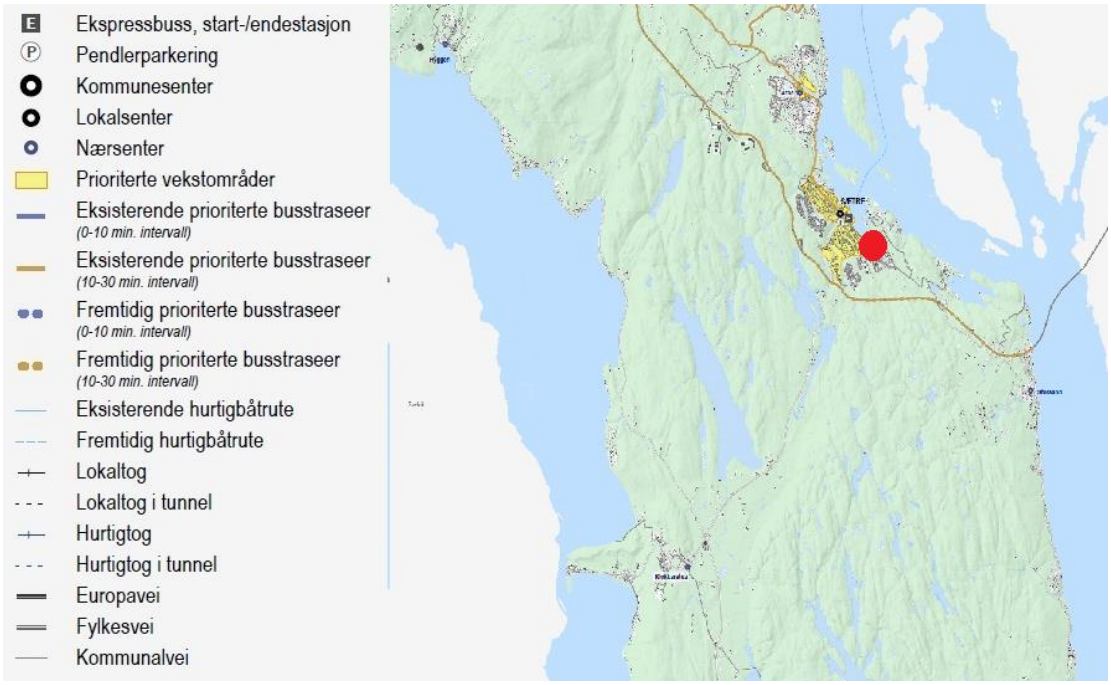
Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur

Beskrivelse:



Området hører til lokalområdet Sætre – Åros og inngår i samfunnsdelens prioriterte vekstområder. Sætre ligger østvendt på Hurumlandet mot Oslofjorden. Det er om lag 6200 mennesker Sætre. Sætre skolekrets omfatter større deler av omlandet. Sætre er avsatt som prioritert vekstområde i Asker kommunes kommuneplan. Ny arealbruk vurderes som å styrke ønsket senterstruktur.

Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



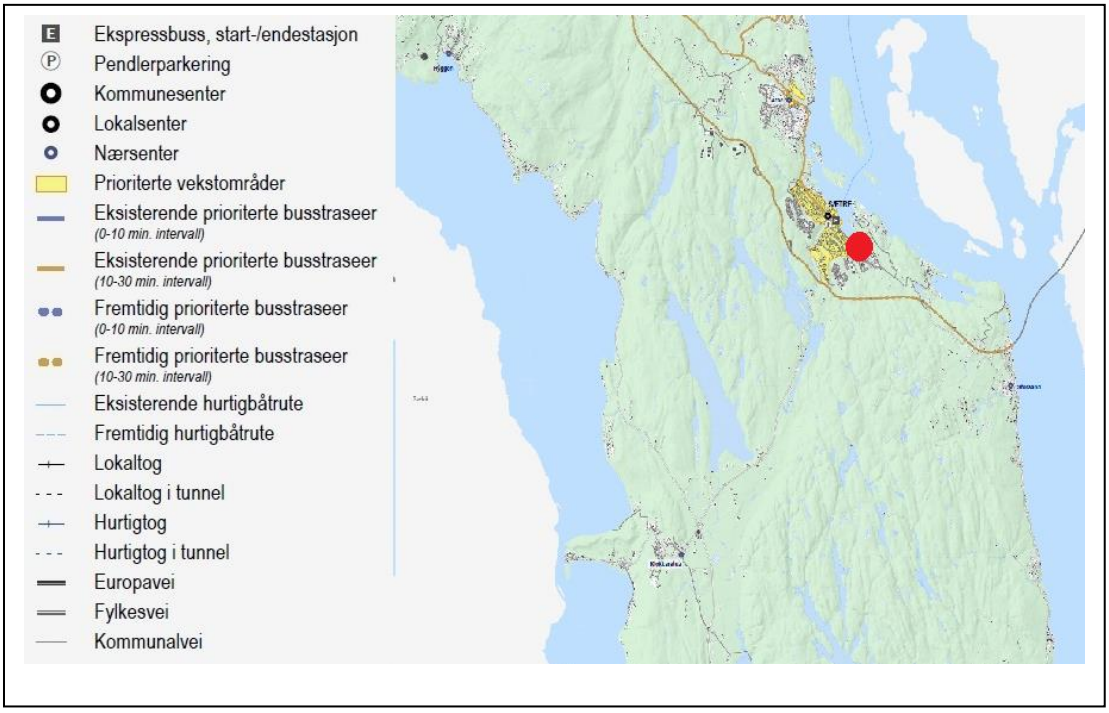
Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.

Forslaget har ikke negative konsekvenser for næringsutvikling i Sætre

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel

Beskrivelse:



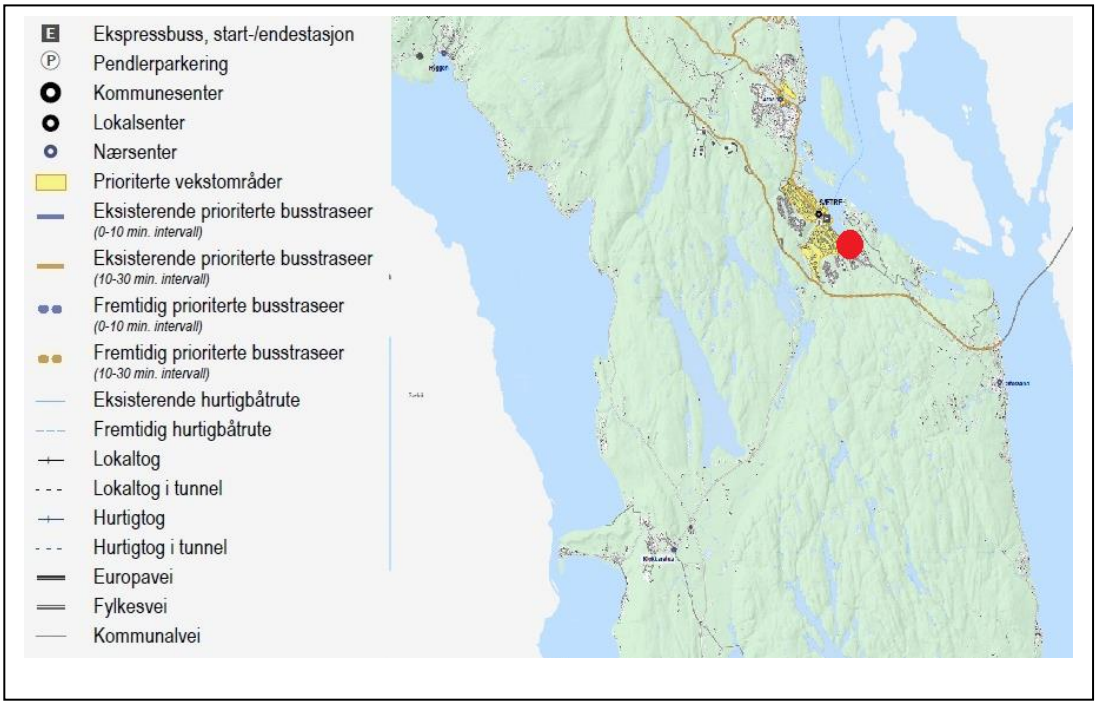
Ny skole vil påvirke hvor og hvordan barn, unge og ansatte ferdes i til og fra området, samt generelle ferdsels- og trafikkforbindelser på Sætre. Området har adkomst fra Langsethveien og Stikkvannsveien med begrenset kapasitet. Optimalisering av forbindelser til og fra planområdet vil derfor være viktig tema i planarbeidet. Nærmeste kollektivholdeplass ligger i krysset Langsethveien x Søndre Sætrevei. Nærmeste handels- og tjenestesentrum finnes i Sætre sentrum, om lag en kilometer gange unna.

Verdi: *

Omfang: 0

Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Området hører til lokalområdet Sætre – Åros og inngår i prioritert vekstområde. Innspillet vil legge til rette for ny, samlokalisert barne- og ungdomsskole som skal erstatte dagens ungdomsskole. Like ved siden av dagens ungdomsskole ligger Sætrehallen, en idrettshall som eies og driftes av Graabein idrettsforening, og et nærmiljøanlegg med utendørs ballbane. Planområdet ligger mellom nabolagene Gunnaråsen i vest og Grytnesfeltet i øst. Mot øst ligger også et dalsøkk, med Grytnesbekken. Lenger sør er større skog og friluftsområder.

Verdi: **
Omfang: 1
Konsekvens: Grønn

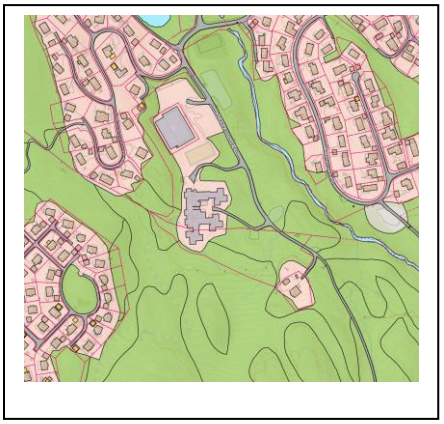
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:
Det er registrerte naturtyper innenfor området som forutsettes nærmere avklart. Området er kartlagt som skogsmark, herunder blåbærskog, bærlyngskog m. m. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:
Området er tatt i bruk (bebygd) og omfatter ikke areal med dyrket jord.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:
Området består av bart fjell og Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Temaet forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: skog

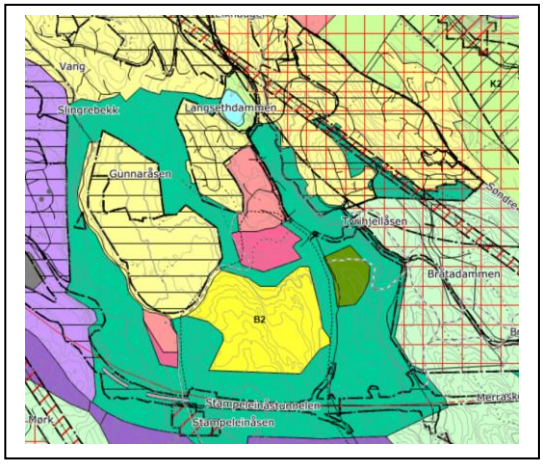


Beskrivelse:
Deler av området består av barskog med middels og høy bonitet.

Arealinnspillet omfatter skogsarealer som innlemmes i skolegården, og det forutsettes at dette utredes og følges opp ved regulering.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:
Området ligger ikke i strandsonen, men grenser til Grytnesbekken.

Området har avrenning mot Grytnesbekken og videre til Oslofjorden. Bekkedraget er registrert med god kjemisk og økologisk tilstand..

Avrenning og håndtering av overvann forutsettes ivaretatt i regulering.

Verdi: **

Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:
Området har stedvis svært bratt terreng, og terrenget skråner ned fra vest mot nordøst.

Tilstøtende boligområder er regulert i eldre reguleringsplaner fra 1968, 1984 og 1999.

Hensynet til landskapsverdier og eksisterende forutsettes nærmere avklart ved regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

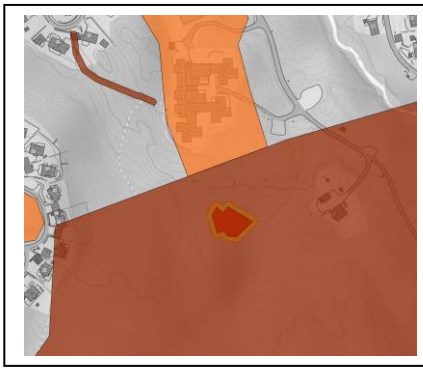


Beskrivelse:
Innenfor området er det et registrert kulturminne.

Det forutsettes at kulturminner utredes nærmere ved regulering og eventuelle avbøtende tiltak for å sikre kulturminner innarbeides.
Tilpasning til verneverdige kulturminner og miljøer forutsettes ivaretatt ved regulering.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området er registrert som et kartlagt og verdsatt friluftsområde. Området har i dag bruk som ungdomsskole og er beskrevet som å ha ganske stor friluftsbruk.

Ny baren- og ungdomsskole vil medføre at bruken av kartlagte og verdsatte friluftsområder videreføres og forsterkes.

Friluftsinteresser forutsettes utredet nærmere ved regulering

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området består av delvis bart fjell og delvis løsmasser (Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen).

Området har adkomst fra Langsethveien. Det er etablert gang- og sykkelvei langs denne.

Det forutsettes at hensyns til trafikksikkerhet blir ivaretatt ved regulering.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Området har adkomst fra Langsethveien. Det er etablert gang- og sykkelvei langs denne.
Det kan være behov for oppgradering av vann- og avløpsløsning samt gang- og sykkelvei i området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul



Annet: sosial infrastruktur

Beskrivelse:
Området ligger 1200 m fra Sætre sentrum hvor det er etablert handel- og servicetilbud.
Ny barne- og ungdomsskole har positive virkninger og styrker sosial infrastruktur i området .
Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: offentlig eller privat tjenesteyting
Foreslått formål: offentlig eller privat tjenesteyting
Arealstørrelse: ca 85 daa.
Forslagsstiller: Asker kommune

Beskrivelse:
Det foreslås at området tilrettelegges for offentlig eller privat tjenesteyting
Formålet med planforslaget er å legge til rette for etablering av ny, samlokalisert barne- og ungdomsskole på Grytnes, på Sætre i Asker kommune. Forslaget forutsetter at areal for privat og offentlig tjenesteyting utvides nordover til å inkludere idrettsanlegg ved Langsethdammen.
.



Gjeldende kommuneplan Ny kommuneplan

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Arealbruksendringen vurderes som å styrke ønsket senterstruktur.
Næringsutvikling		Ikke relevant
Samferdsel		Ligger til Langsethveien og Stikkvannsveien
Prioriterte vekstområder		Ny barne- og ungdomsskole vurderes som å styrke ønsket områdeutvikling.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Det er registrerte naturtyper innenfor området som forutsettes nærmere avklart. Området er kartlagt som skogsmark, herunder blåbærskog, bærlyngskog m. m. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.
Matjord		Ikke berørt.
Geologi og ressurser		Området består av bart fjell og Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Skog		Omfatter ikke skogsareal.
Strandsone		Området ligger ikke i strandsonen, men grenser til Grytnesbekken. Området har avrenning mot Grytnesbekken. Bekkedraget er registrert med god kjemisk og økologisk tilstand. Avrenning og håndtering av overvann forutsettes ivaretatt i regulering.
Landskap		Området har stedvis svært bratt terreng, og terrenget skråner ned fra vest mot nordøst. Tilstøtende boligområder er regulert i eldre reguleringsplaner fra 1968, 1984 og 1999. Hensynet til landskapsverdier og eksisterende forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Kulturminner og kulturmiljø		Innenfor området er det et registrert kulturminne. Det forutsettes at kulturminner utredes nærmere ved regulering og eventuelle avbøtende tiltak for å sikre kulturminner innarbeides. Tilpasning til verneverdige kulturminner og miljøer forutsettes ivaretatt ved regulering.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området er registrert som et kartlagt og verdsatt friluftsområde. Området har i dag bruk som ungdomsskole og tilstøtende områder er beskrevet som å ha ganske stor verdi for friluftsliv. Ny barne- og ungdomsskole vil styrke bruken av området til friluft.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området består av delvis bart fjell og delvis løsmasser (Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen). Området har adkomst fra Langsethveien og Stikkvannsveien med begrenset kapasitet. Det er etablert gang- og sykkelvei langs denne. Det forutsettes at hensyns til trafikksikkerhet blir ivaretatt ved regulering.
Teknisk infrastruktur		Ny skole kan medføre behov for oppgradering av vann- og avløp i området. Må avklares ved regulering.
Sosial infrastruktur		Ny barne- og ungdomsskole har positive virkninger og styrker sosial infrastruktur i området

Konklusjon

Formålet med planforslaget er å legge til rette for etablering av ny, samlokalisert barne- og ungdomsskole på Grytnes, på Sætre i Asker kommune.
Det er i dag ikke tilstrekkelig skolekapasitet i Sætre barne- og ungdomsskolekrets, og eksisterende barneskole ligger i faresone fra Chemring Nobel og må derfor relokaliseres.
Arealinnspillet innebærer at deler av områder som i gjeldende kommuneplan avsatt til grønnstruktur inkluderes i planavgrensningen slik at det blir en del av skolegården.
Disse arealene forutsettes ikke bebygd, men kan bli brukt som leke- og uteoppholdsareal.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området er ikke flomutsatt. Overvann må håndteres forsvarlig da det ligger inntil Grytnesbekken	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Området er registrert med fare for radon.	Liv/helse	H	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Løsmasser (tykk og tynn hav-/strandavsetting), fare for kvikkleire.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området har adkomst fra kommunal vei, med g/s-veg.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke aktuelt	Liv/helse	L	L			Ikke aktuelt
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

9.Lokalområde Vollen

9.1 Boligtomt gbnr. 73/41 – utvidelse av boligformål

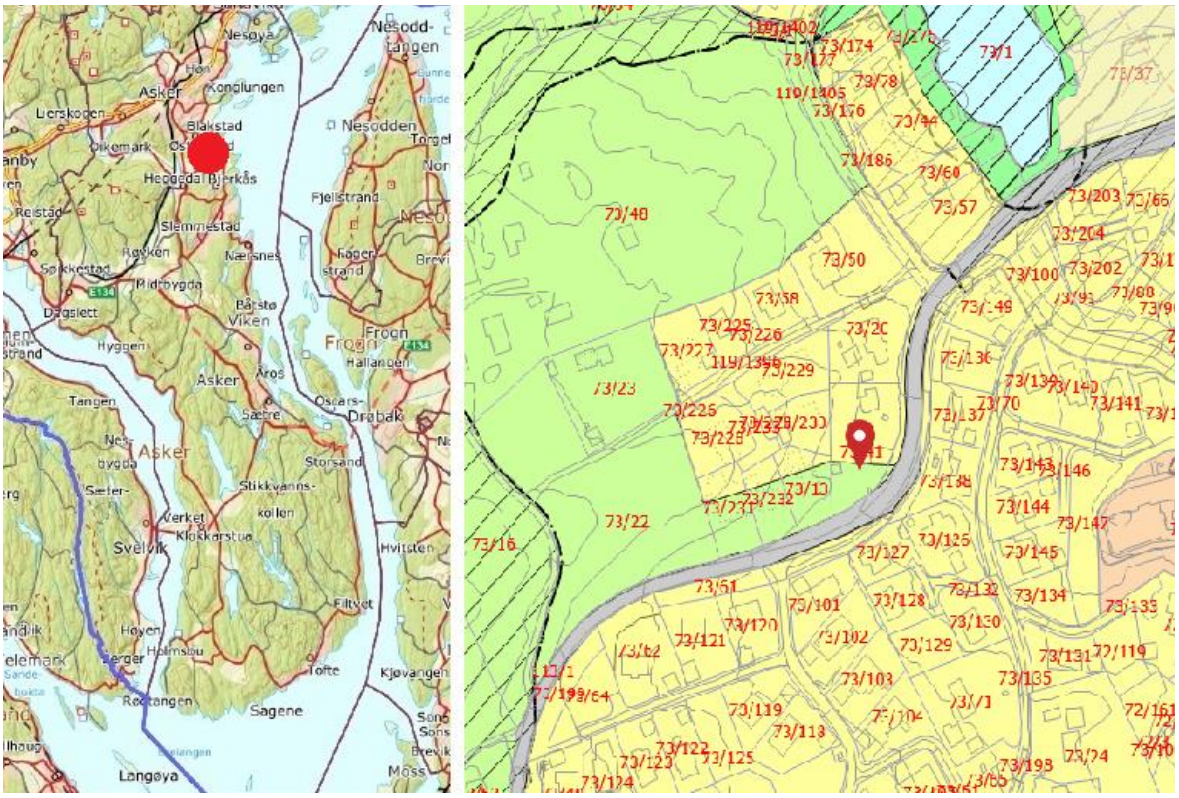


Planstatus

Kommuneplan
Gjeldende kommuneplan er hoveddelen av eiendommen 73/41 avsatt til nåværende boligbebyggelse, mens en mindre del i syd er avsatt til LNFR, landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (5001).

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder for området. Ligger inntil reguleringsplan for Julius Madsensvei 2 og 3, vedtatt 23.03.2018, PlanID 2016004.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Innspillet gjelder 73/41. I dagens kommuneplan er området avsatt til nåværende boligbebyggelse (boligkategori B), mens en søndre del av eiendommen er LNF.
Det foreslås at hele eiendommen avsettes til boligformål.

Dagens forhold

- Lokalområde: Vollen
- Dagens arealbruk: Boligbebyggelse og LNFR, landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 73/41. Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 0,5 daa
- Hovedatkomst: Vollenveien
- Hovedformål: Bolig
- Type bebyggelse: Ikke beskrevet
- Utnyttelse (BYA %):, byggehøyde: ……
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: Området sammenføyes med boligtomten.

Forslagsstillers begrunnelse
Forslagstiller øsker at ny arealbruk er bolig, tilsvarende tilliggende del av boligtomten 73/13.

Illustrasjon av forslaget
Forslaget er ikke nærmere beskrevet/illustrert.

Foreslått av
Grunneier.

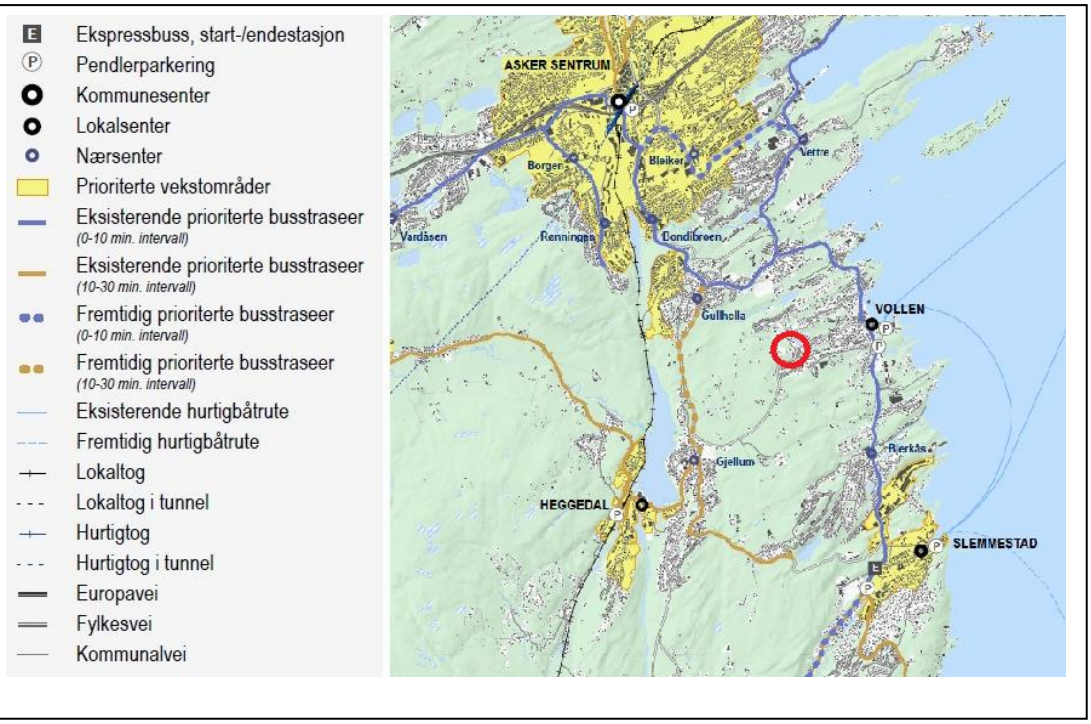
Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

Prinsipper for utvikling: senterstruktur

Beskrivelse:



Området ligger ikke i prioritert vekstområde, men i randsonen av Vollen, et av Askers nærsentre.

Området gjelder del av uregulert boligtomt som i arealdelen er avsatt til LNF. Det foreslås ny arealbruk tilsvarende boligdelen av tomten.
Tilretteleggingen samsvarer ikke med samfunnsdelens mål, men vil stadfeste dagens situasjon.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

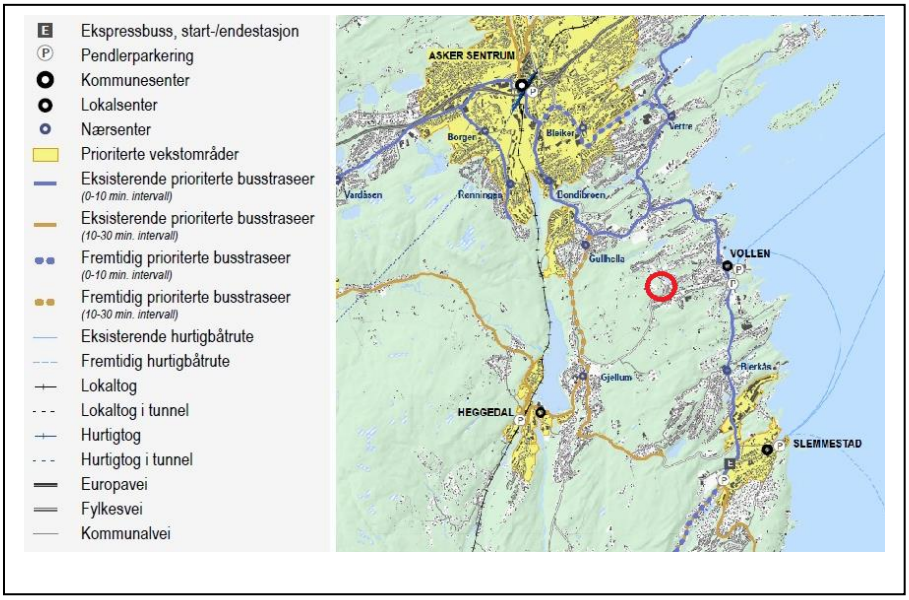
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Ikke aktuelt/relevant.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: samferdsel



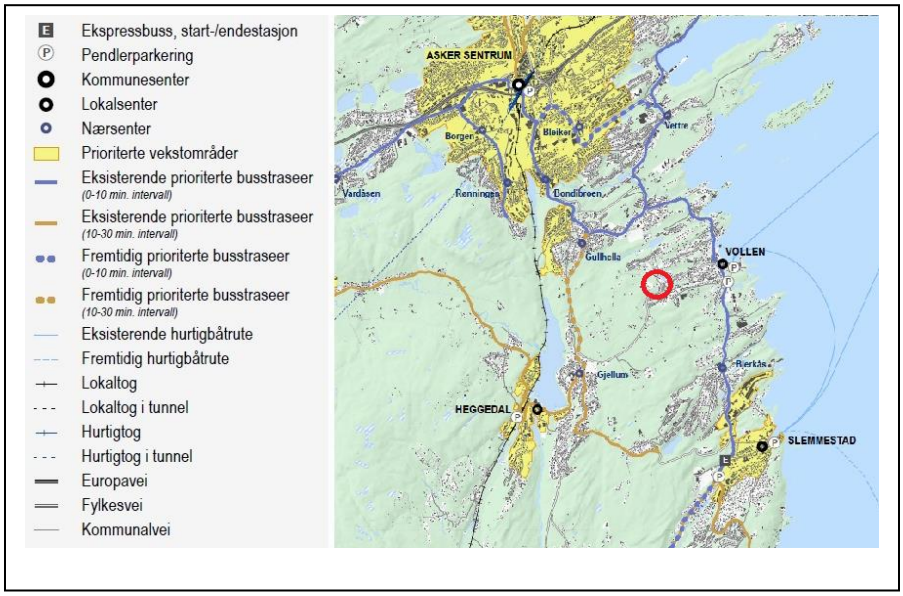
Eiendommen ligger langs Vollenveien. Området er ikke betjent med kollektivtrafikk. Områdets foreslåtte bruk vurderes som å ha liten/ingen konsekvens trafikksituasjonen.

Verdi: ***

Omfang: 0

Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket arealstrategi. Området ligger ved Vollen, utenfor prioritert vekstområde. Eiendommen er bebygd og ligger i randsonen til eksisterende byggeområde. Området hvor eiendommen ligger er uregulert. Tilretteleggingen samsvarer ikke med samfunnsdelens mål, men vil stadfeste dagens situasjon.

Verdi: ***
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann

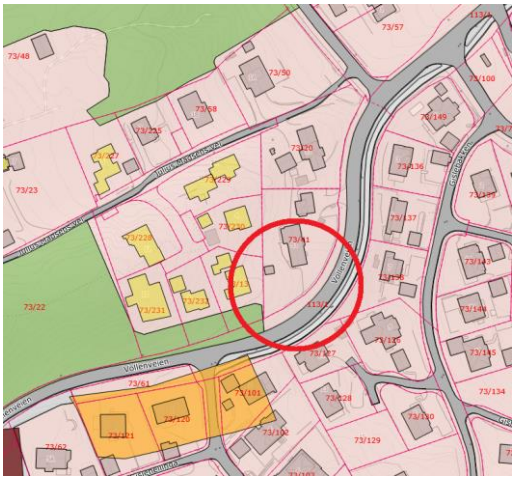


Ingen konflikt med kartlagte naturtypekvaliteter.

I naturdatabasen er det registrert tilliggende område i vest med viktig naturtype.
Langs Vollenveien er det registrert fremmede arter (Hvitsteinkløver).

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

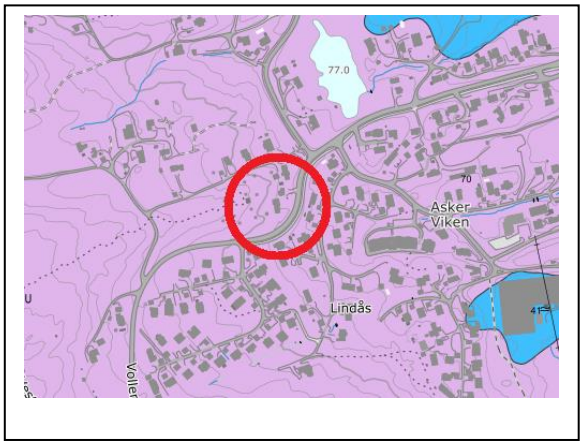
Prinsipper for vern: matjord



Ingen konflikt med dyrket mark.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

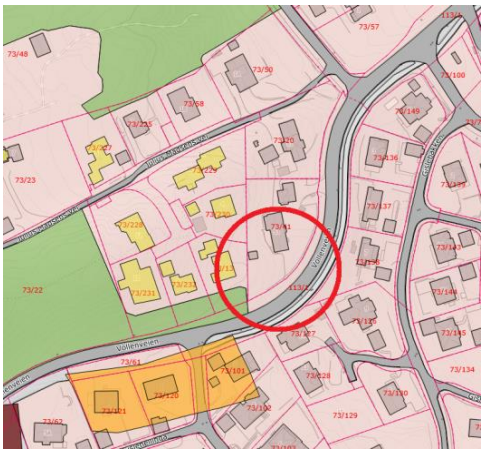
Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Området består av løsmasser, forvitringsmateriale. I flg NGU er aktsomhetsgrad for radon er satt til moderat / lav.
Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart).
Temaet forutsettes nærmere utredet.
Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

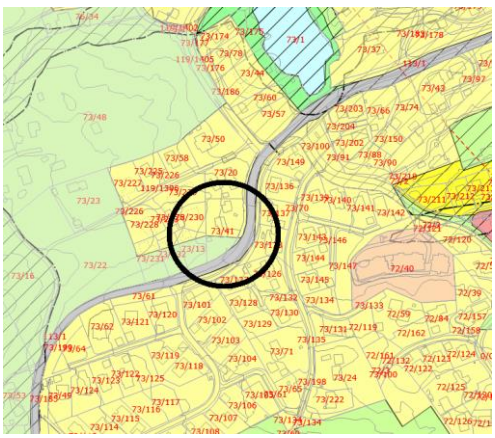
Prinsipper for vern: skog



Ikke aktuelt.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



Ikke aktuelt.
Området er i gjeldende arealdel avsatt til LNFR.
Området er ikke berørt strandsoneregler/hensynssone mot vassdrag.
Området sogner til nedbørsfeltet Østenstadbekken sør. Elvefaret er registrert med dårlig kjemisk og økologisk tilstand.
Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

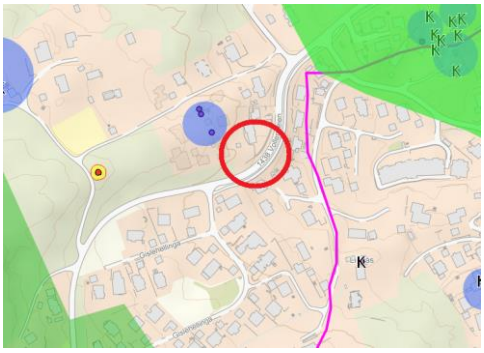
Prinsipper for vern: landskap



Området hører til byggesonen til tettstedet Vollen.
Forslaget vurderes som ikke å ha spesielle landskapsmessige konsekvenser.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Området omfatter ikke kjente kulturminner/-miljøer.
Nord-vest for området er det registrert kulturmiljø (gamle Asker) som omfatter SEFRAK-bygg.

Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for kulturminner/-miljøer i området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

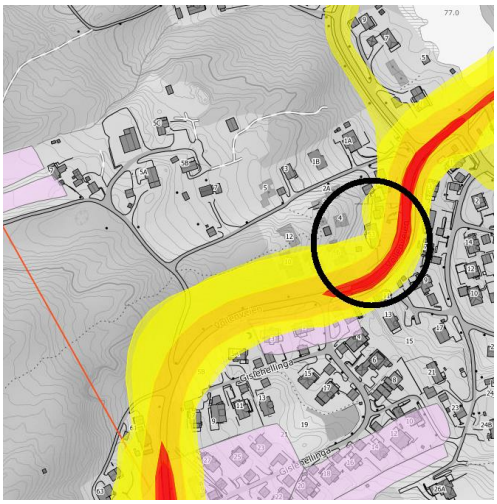
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



I vest er det registrert et større kartlagt og verdsatt friluftsområder.
Omdisponering anses ikke å ha konsekvens for disse.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Området består av løsmasser. I området er det i flg NGU aktsomhetsgrad for radon moderat / lav.

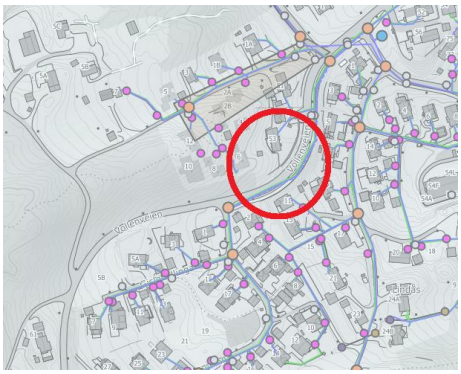
Området er utsatt for trafikkstøy.

Området har adkomst fra Vollenveien. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Vollenveien.

Tilretteleggingen samsvarer med dagens situasjon.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

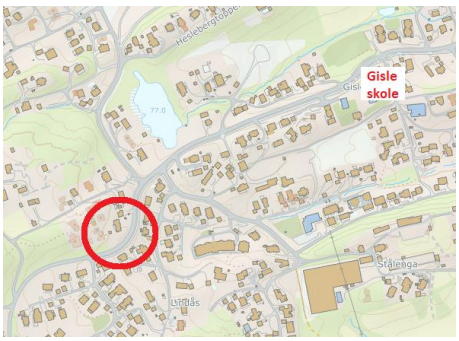
Annet: teknisk infrastruktur



Området er utbygd med el, vann- og avløpsløsning. Det er etablert gang- og sykkelvei som betjener området.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Annet: sosial infrastruktur

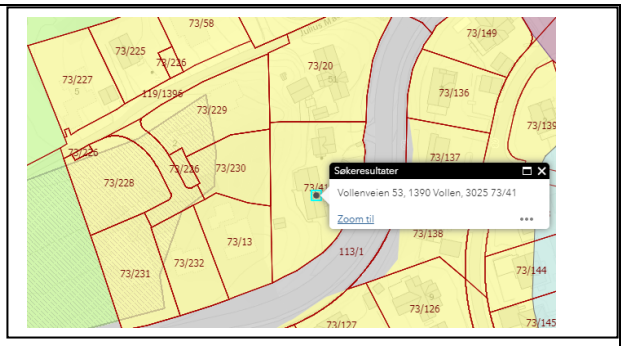


Området ligger i ca. 500 m avstand fra Gisle skole (Montesorri), og ca. 1400 meter til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole.
Avstand til Vollen nærsenter er ca 1 km.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: Mindre del av tomt
Forslagsstiller: Eier



Beskrivelse:
Innspillet gjelder gbnr. 73/41. I dagens kommuneplan er deler av området avsatt til LNF, men er tilknyttet boligformål. Ønsket ny arealbruk er bolig/justering av LNF på eiendommen tilsvarende tilstøtende gbnr. 73/13.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Tilretteleggingen samsvarer ikke med samfunnsdelens mål, men vil stadfeste dagens situasjon.
Næringsutvikling		Ikke relevant
Samferdsel		Eiendommen ligger langs Vollenveien. Området er ikke betjent med kollektivtrafikk. Områdets foreslåtte bruk vurderes som å ha liten/ingen konsekvens trafikksituasjonen.
Prioriterte vekstområder		Tilretteleggingen samsvarer ikke med samfunnsdelens mål, men vil stadfeste dagens situasjon.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Ikke i konflikt
Matjord		Ikke relevant
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer. Aktsomhetsgrad for radon er satt til moderat / lav.
Skog		Ikke relevant
Strandsone		Ikke relevant. Området ligger til nedbørsfeltet Østenstadbekken sør. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet.
Landskap		Ingen konsekvens.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen konsekvens.
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Ikke i konflikt
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området er utsatt for trafikkstøy, men vil samsvar med dagens situasjon.
Teknisk infrastruktur		VA er etablert i området.

Sosial infrastruktur		Ikke relevant, samsvar med dagens situasjon.

Konklusjon

Konklusjon: Området anbefales endret fra LNF til boligformål. Endringer medfører ikke endringer ift dagens situasjon. Byggegrense mot Vollenveien er satt til 20 meter.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2
synliggjøres i kategoriene grønn, gul og rød iht. risikomatrisen i nedenfor.

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området ligger ikke i aktsomhets-område for flom.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Radon	Aktsomhetsgrad for radon moderat / lav	Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Området ligger ikke i aktsomhets-område for kvikkleire.	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området har adkomst fra Vollenveien. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Vollenveien.	Liv/helse	L	L			
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

9.2 Søndre Gisle gård – nytt boligfelt V06 – sosiale boformer



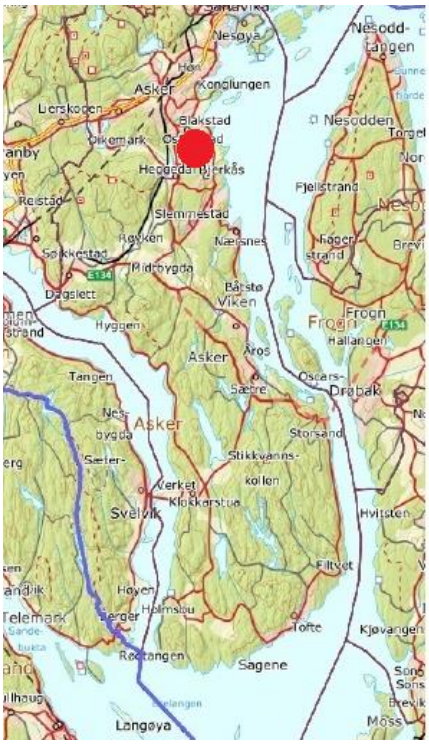
Planstatus

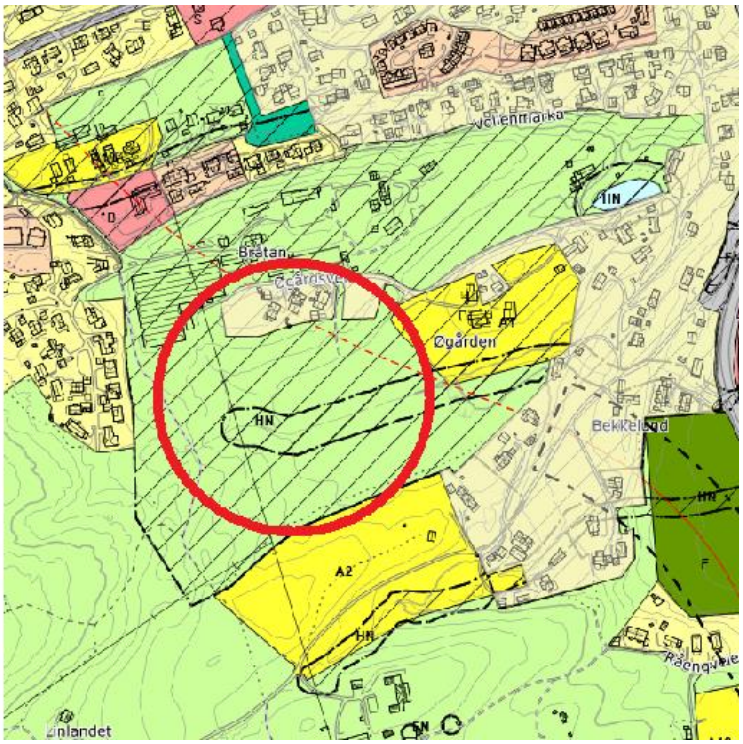
Kommuneplan
Gjeldende kommuneplan er eiendommen 72/8 avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF - 5001). Området er berørt av hensynssone kulturmiljø (570). Videre er det innarbeidet planlagt veitrase for ny tverrforbindelse mellom Slemmestadveien og Røykenveien.

Reguleringsplaner
Det er ikke vedtatt reguleringsplan som gjelder for området. Tilliggende boliger nord for området er regulert (frittliggende småhusbebyggelse).

Gjennom området er det byggeforbudssone for planlagt tverrforbindelse mellom Slemmestadveien og Røykenveien i tunell.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.





Forslaget

Innspillet gjelder del av eiendom 72/8, Søndre Gisle gård. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNF. Det er foreslått at området omdisponeres og tilrettelegges for utbygging av et «Hagehjem», for personer fra 60 år og oppover bosatt i Vollen og omegn. Forslagsstiller skisserer en utbygging med tilpassede boliger/leiligheter samt rom for tilhørende tjenester (svømmebasseng, spa, restaurant med råvarer fra stedets veksthus), handel og kiosk, bane for spill av petanque, musikkrom, bibliotek, lese- og oppholdsrom, flerbruksrom for møter, foredrag, underholdning, eventuelt også sansehage og rom for ulike kultur- og naturopplevelse).

Dagens forhold

- Lokalområde: Vollen
- Dagens arealbruk: LNF
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 72/8. Eier: privat.

Innhold

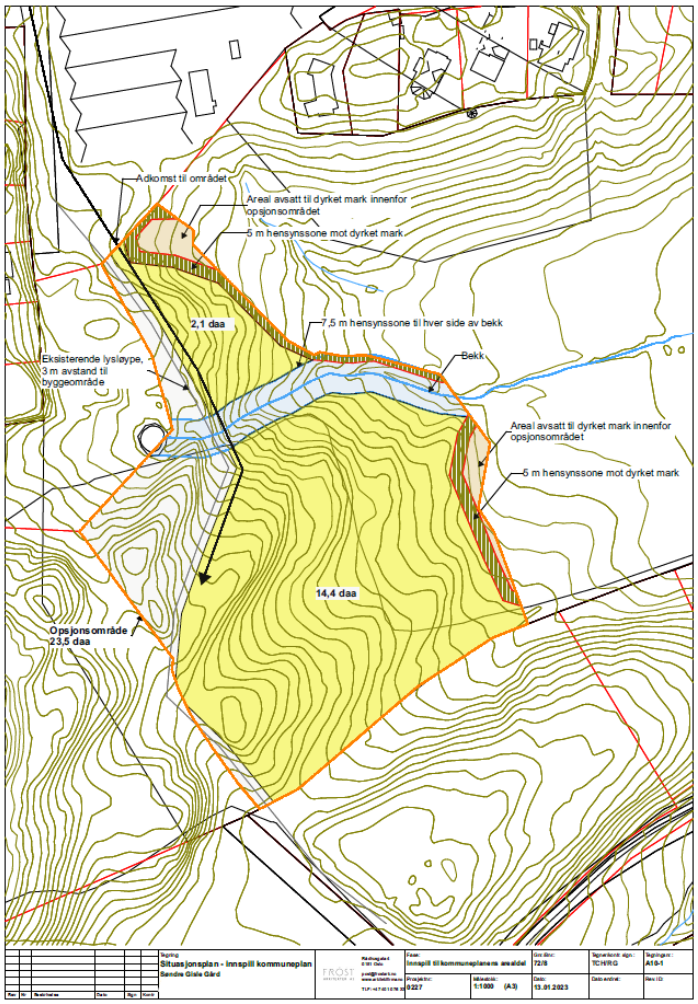
Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca 16,5 daa
- Hovedatkomst: Øgårdsveien
- Hovedformål: Bebyggelse og anlegg (sosiale boformer)
- Type bebyggelse: …
- Utnyttelse (BYA %):, byggehøyde: ……
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: …

Forslagsstillers begrunnelse

Forslagsstiller viser til Kommuneplanens samfunnsdel hvor det redegjøres for demografiske endringene og en forestående eldrebølge som vil påvirke utviklingen av kommunens helse- og omsorgstjenester. Etter forslagstillers vurdering vil konseptet som foreslås utviklet på Søndre Gisle gård være godt forenlig med utviklingsmål og strategier for tjenesteområdet.

Illustrasjon av forslaget



Situasjonsplan

Foreslått av

Oxer Eiendom p v a eier.

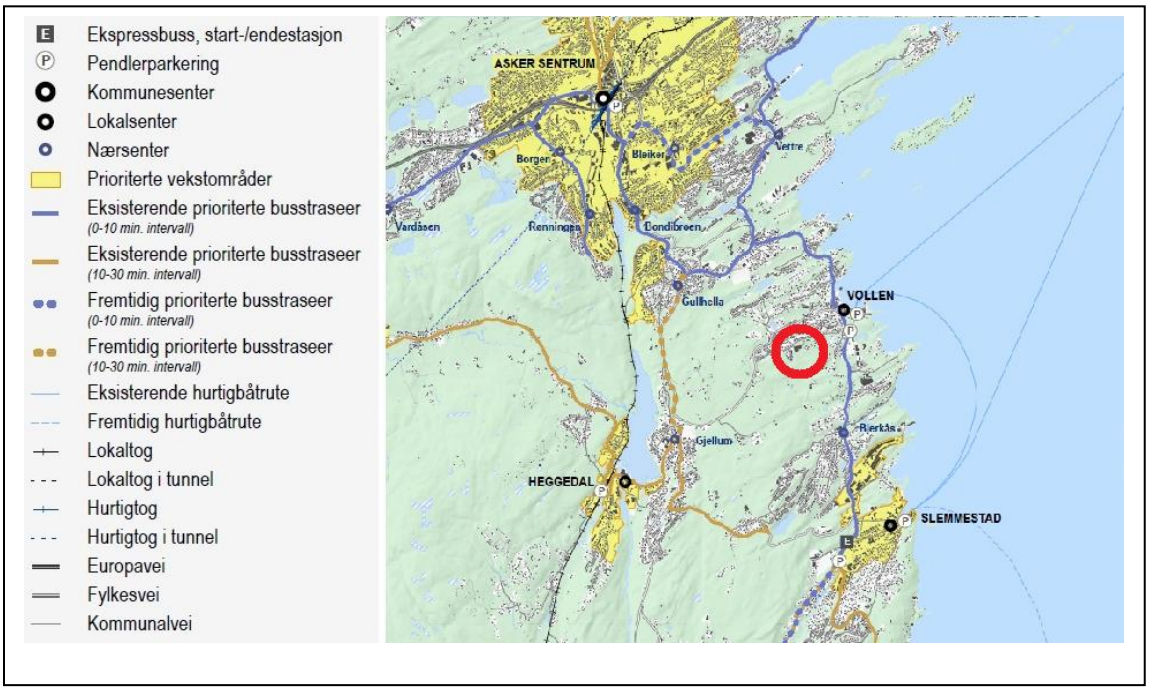
Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses. Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:

** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn Ingen negative konsekvenser
Gul Mindre negative konsekvenser
Rød Store negative konsekvenser

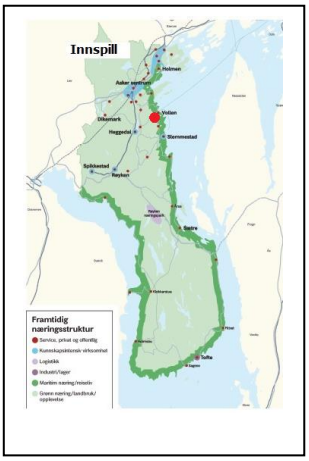
Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Området er del av lokalområdet Vollen.
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket senterstruktur.
Området ligger i et landbruksareal, om lag 1 km syd-vest for lokalsentret. Forslaget vil tilrettelegge for utbygging med boliger/leiligheter tilpasset eldre. Lokaliseringen vurderes som ikke å være i tråd med prioriterte byggesoner for tettstedet/senterstruktur.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Forslaget tilrettelegger for utvikling av boliger/leiligheter tilpasset eldre hvor det inngår tjenester og service for beboerne.
Foreslått tilrettelegging for et integrert tjeneste-/servicetilbud vil gi økt arbeidsplasstilbud lokalt, i tråd med samfunnsdelens mål om næringsutvikling.
Samtidig gir samfunnsdelen føringer om lokalisering av ulike service- og tjenestetilbud, mv og foreslått lokalisering vil være konfliktfylt i forhold til disse føringene.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Området ligger ved Øgårdsveien. Området er ikke betjent kollektivtrafikk. Avstand til kollektivtrafikktilbud langs Slemmestadveien er ca 1 km.
Det er ikke opparbeidet gang/sykkelvei langs Øgårdsveien.
Området berører byggeforbudssone for planlagt tverrforbindelse mellom Slemmestadveien og Røykenveien i tunell.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst.
Forslaget om utbygging i området med boliger/leiligheter og et integrert tjeneste-/servicetilbud vil være i konflikt med samfunnsdelens prioriterte vekstområder.

Verdi: ***
Omfang: -2
Konsekvens: Rød

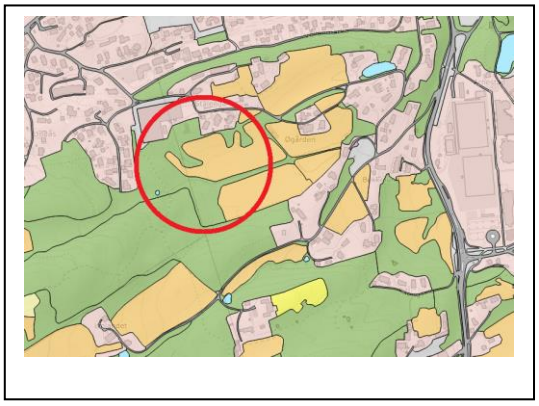


Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann

Beskrivelse:
Området berører hensynssone langs bekkedrag (øst-vest) gjennom området. Videre er det registrert naturtype i vestre del av området (frisk kalkedellauvskog).
Forslagsstiller har i situasjonsplanen skissert 7,5 meter hensynssone på hver side av bekken.
For nærmere vurdering vises til vedlagt notat om naturtyper, datert 23.05.2023. (Se dokumentet nederst)

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: matjord

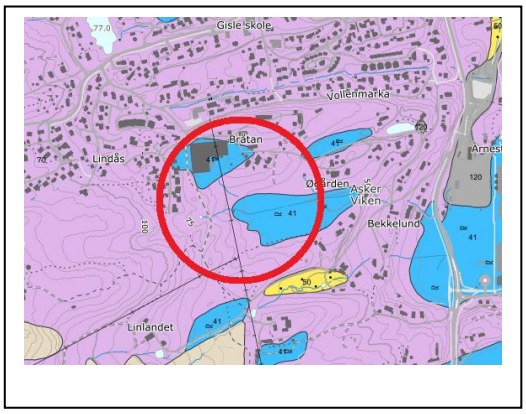


Beskrivelse:.
Området berører matjord (fulldyrka jord med svært god og god kvalitet).

Det er forutsatt at utbyggingen ikke skal skje på dyrket eller dyrkbar jord. Forutsettes ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: geologi og ressurser



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser, marine strandavsettinger og forvitringsmateriale.
Aktsomhetsgrad for radon er satt til moderat / lav.
Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart).

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

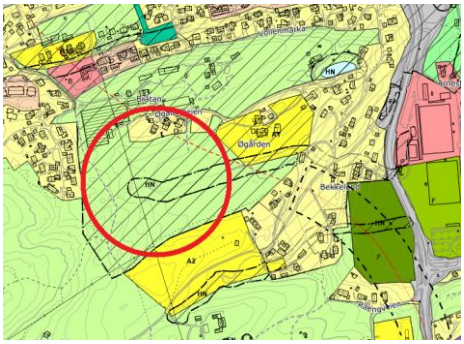
Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:.
Forslaget berører områder med bar- og lauvskog (høy bonitet). Forutsettes ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er i gjeldende arealdel avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF).
Området er berørt av hensynssone grønnstruktur langs vassdrag. Forutsettes ivaretatt ved regulering/byggesak.
Området sogner til nedbørsfeltet Arnestad-/Yggesetbekken. Elvedraget er registrert med dårlig kjemisk og økologisk tilstand.
Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: landskap

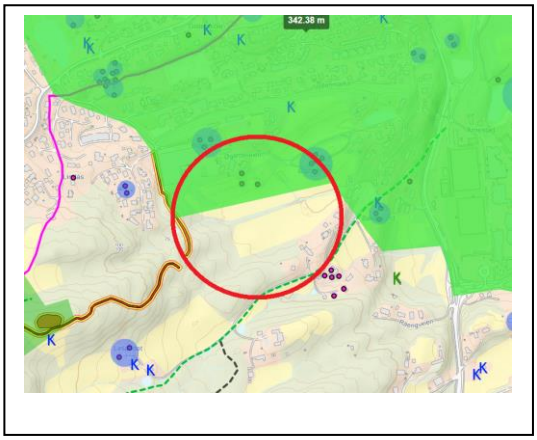


Beskrivelse:.
Området er et åpent jordbrukslandskap, skogbevokst mot syd og vest. Områdene i vest består av kupert terreng.
Området er del av et større kulturmiljø Vollen som er vurdert å ha høy kulturhistorisk verdi i kulturminneplan 2016-20. Det er to SEFRAK-registreringer innenfor området, samt et kulturhistorisk veifar.

Utbygging i området forutsettes stedstilpasset, også m h t plassering i terreng.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø

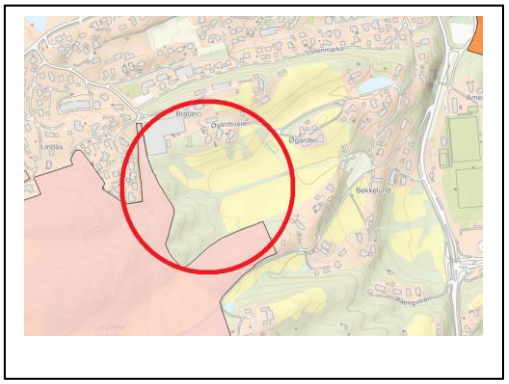


Beskrivelse:.
Området hører til et større kulturhistorisk verdifullt miljø «Vollen», jfr kulturminneplan 2016-20. Innenfor miljøet er det registrert flere tilliggende enkeltmiljøer og SEFRAK-bygg.
Området berører hulvei, vegfar mellom Vollen og Gisle.

Regulering og utbygging i området forutsettes tilpasset miljøet, både m h t plassering og utforming..
Verdi: ***

Omfang: -1
Konsekvens: Rød

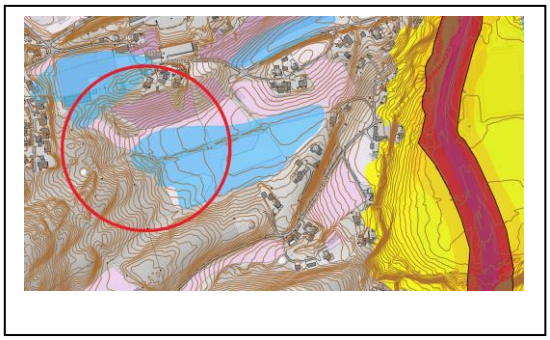
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:.
Området grenser til et større kartlagt og verdsatt friluftsområder i sør og vest.
Tilgjengelighet til friluftsområdet forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering/byggesak.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:.
Området består av løsmasser, inkludert hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. I området er det registrert erosjonsrisiko og aktsomhetsgrad for radon er moderat / lav.
Høyspentledninger går gjennom arealene.

Området har adkomst fra Øgårdsveien.
Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs Øgårdsveien.

Området berører byggeforbudssone for planlagt tverrforbindelse mellom Slemmestadveien og Røykenveien i tunell.

Verdi: *
Omfang: -
Konsekvens: Rød

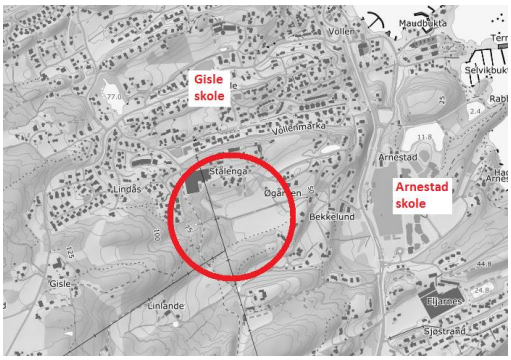
Annet: teknisk infrastruktur



Beskrivelse:.
Tilliggende områder er utbygd med el, vann- og avløpsløsning. Teknisk infrastruktur må opparbeides ved en utbygging.
Området har adkomst fra privat vei, Øgårdsveien.
Det er etablert gang- og sykkelvei langs Øgårdsveien.
Området berører byggeforbudssone for planlagt tverrforbindelse mellom Slemmestadveien og Røykenveien i tunell.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Området ligger i ca 500 m avstand fra Gisle skole (Montesorri), mens avstanden til Arnestad med barne- og ungdomsskole er ca 700m i luftlinje.
Området ligger ca 1 km fra Vollen lokalsenter.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: Mindre del av tomt
Forslagsstiller: Eier

Beskrivelse:
Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Bebyggelse og anlegg (seniorboliger med service).
Arealstørrelse: 23,2 daa (totalt)
Forslagsstiller: Snøhetta.

Beskrivelse: Arealformål endres fra LNF til Bebyggelse og anlegg.



Fra gjeldende arealdel



Fra forslag til ny arealdel

Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Ikke i tråd med senterstrukturen. Området ligger noe perifert i forhold til Vollen senter.
Næringsutvikling		Foreslått integrert tjeneste-/servicetilbud vil gi økt arbeidsplasstilbud. Lokaliseringen konfliktfylt.
Samferdsel		Både kjøre og gangatkomst må ivaretas ved en utbygging. Området er ikke betjent med kollektivtrafikk.
Prioriterte vekstområder		Ikke i et prioritert vekstområde
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Området berører hensynssone langs bekkedrag og naturtype (frisk kalkedellauskog) i vestre del av området
Matjord		Matjord med svært god og god kvalitet.
Geologi og ressurser		Området består av løsmasser, inkludert hav- og fjordavsetning, stedvis med stor mektighet. I området er det registrert erosjonsrisiko og aktsomhetsgrad for radon er moderat / lav.
Skog		Deler av arealet er skog (frisk kalkedellauskog).
Strandsone		Hensynssone grønnstruktur langs vassdrag. Elvedraget er registrert med dårlig kjemisk og økologisk tilstand. Arealbruken forutsettes ikke å gi uønsket avrenning til nedbørsfeltet.
Landskap		LNF, delvis skogbevokst og delvis åpent kulturlandskap.
Kulturminner og kulturmiljø		Berører SEFRAK-registrerte bygg, veifar og et større kulturmiljø, kfr kulturminneplan 2016-20
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Berører verdsatt friluftsområde i sør og vest. Forutsettes nærmere avklart og ivaretatt.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Høyspentledninger går gjennom arealene. Området består av løsmasser, inkludert Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Det er også fare for erosjon. Området har adkomst fra Øgårdsveien. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs Øgårdsveien.
Teknisk infrastruktur		Teknisk infrastruktur må opparbeides ved en utbygging.
Sosial infrastruktur		Gangavstand til barne – og ungdomsskole og lokalsenter: ca 1 km.

Konklusjon

Det foreslås å legge til rette for seniorer 60+/alternative boformer, med mål om at man skal kunne bo hjemme så lenge som mulig. Dette er i tråd med Asker kommunes samfunnsdel når det gjelder å tilrettelegg for aldersvennlige boliger. Arealendringen er i konflikt med kultur- og naturmiljø, inkludert avstand til bekk. Dette må ivaretas og vernes om ved regulering. Videre er

tiltaket i konflikt med faresone for høyspenningsanlegg. Dette må også sikres i den videre planleggingen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse		Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Området ligger ikke i aktsomhets-område for flom.		Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
			Stabilitet		L			
			Materielle verdier		L			
Radon	Aktsomhetsgrad for radon er moderat / lav		Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering
Skred og områdestabilitet	Mindre deler av området berører aktsomhets-område for kvikkleire.		Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering. Bestemmelser om evt. avbøtende tiltak.
			Stabilitet		M			
			Materielle verdier		M			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området har adkomst fra privat vei, Øgårdsveien. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Øgårdsveien.		Liv/helse	L	H			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
			Stabilitet		L			
			Materielle verdier		L			
Høyspent	Høyspentanlegg går gjennom området.		Liv/helse	M	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.
Forurenset grunn	Ikke kjent		Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

10. Lokalområde Tofte

10.1 Tofte - Brannstasjon

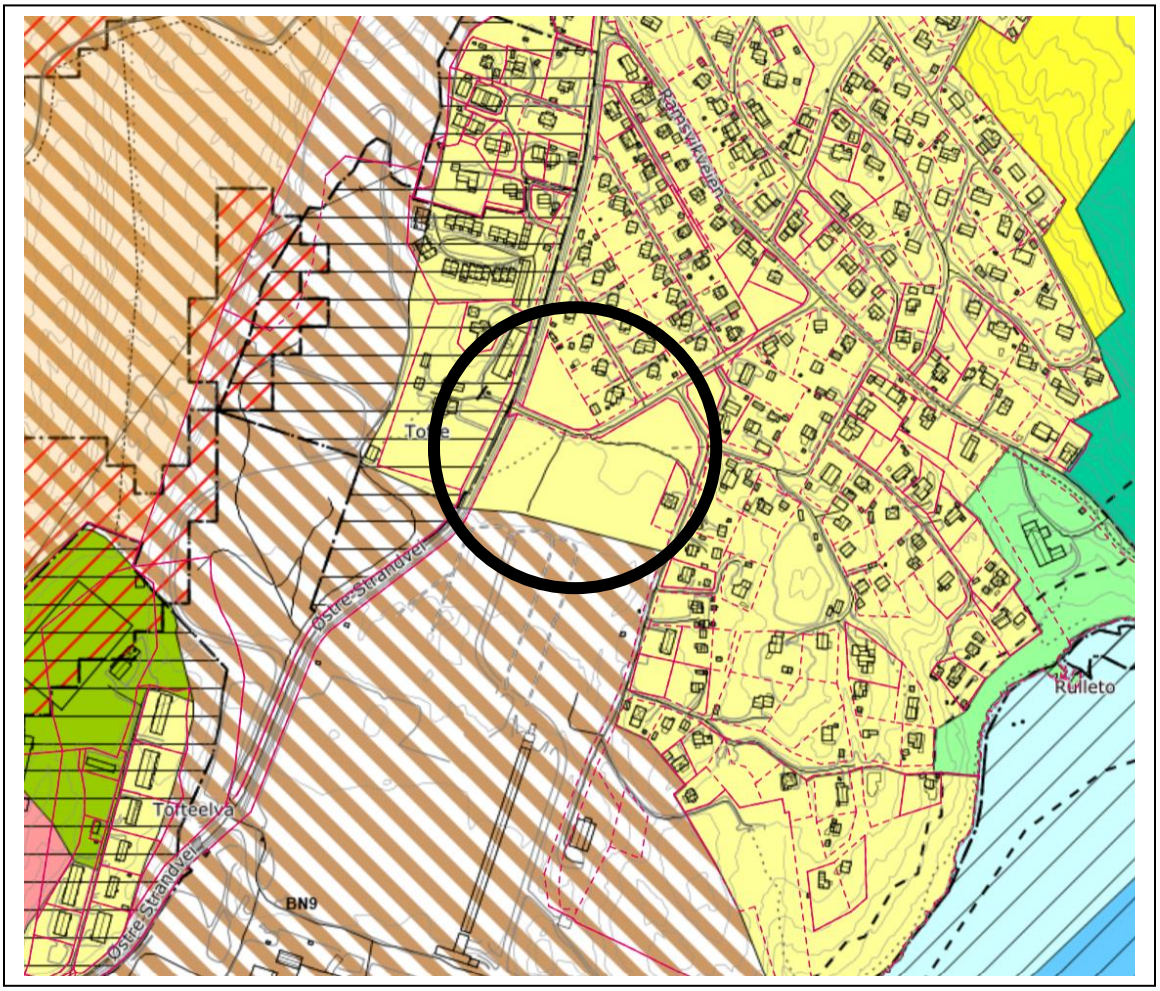


Planstatus

Kommuneplan
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til boligbebyggelse (1110).

Reguleringsplaner
Området har ikke reguleringsplan.

Illustrasjon planforhold
Skisse som viser området sett i forhold til gjeldende kommuneplan.



Forslaget

Hensikten med arealinnspillet er å legge til rette for bygging av ny brannstasjon i sør, nytt boligområde i nord og ivaretakelse av naturverdier og park i øst. Det er igangsatt arbeid med regulering av brannstasjon på Tofte.

Dagens forhold

- Lokalområde: Tofte
- Dagens arealbruk: Ubebygd eiendom beliggende i område for boligbebyggelse
- Eiendoms- og eierforhold: gnr/bnr 92/2 Eier: privat.

Innhold

Forslaget innebærer følgende:

- Planområdets størrelse: ca. 40 daa
- Hovedatkomst: Fv. Østre Strandvei
- Hovedformål: Offentlig formål (brannstasjon) og boligbebyggelse på den nordlige delen av eiendommen.
- Type bebyggelse: Offentlig bygg og boligbebyggelse
- Utnyttelse (BTA): …
- Uteareal, friområder: ……..
- Annet: ….

Forslagsstillers begrunnelse
Det er behov for ny brannstasjon på Tofte. Bakgrunnen for etablering av ny brannstasjon på Tofte er hensynet til utrykningsvei og -tid og behov for å samle alle brannvesenets funksjoner i ett bygg.

Foreslått av
Asker kommune

Områdets verdi og forslagets omfang

Dette er en konsekvensvurdering i tråd med intensjonene i Miljøverndepartementets veileder T1493 Konsekvensutredning av arealdelen. Det er gjort en vurdering av områdets verdier og inngrepets omfang. Vurderingene er basert på kjente registreringer/opplysninger, faglig skjønn og kunnskap opparbeidet gjennom befaringer, mv. I tilfeller hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller omfang, skal dette opplyses.
Vurdering av områdets verdier er vist med 1 til 3 stjerner:
** = Liten verdi. ** = Middels verdi. *** = Stor verdi.*
Vurdering av inngrepets omfang (virkning av tiltaket) angis fra -2 til +2:
-2 = Stort negativt omfang. -1 = Middels negativt omfang. 0 = Lite eller intet omfang. +1 = Middels positivt omfang. +2 = Stort positivt omfang.
Utviklingens konsekvens vurderes og vises med fargekoder:

Grønn	Ingen negative konsekvenser
Gul	Mindre negative konsekvenser
Rød	Store negative konsekvenser

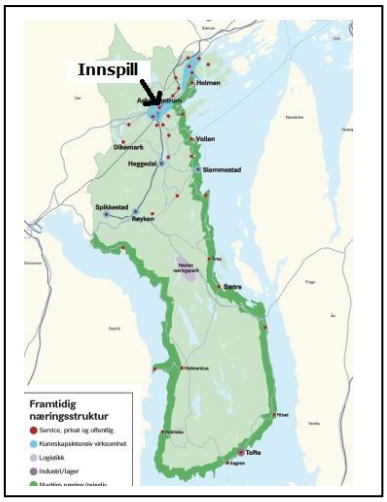
Prinsipper for utvikling: senterstruktur



Beskrivelse:
Planområdet er i dag et ubebygd grøntområde avgrenset av Fv261 og Tofte gård i vest, boligområder i nord og øst samt industriområde/ havn i sør. Avstanden Oslofjorden i øst er ca 350 m.
Planområdet er en del av et større område som inntil nylig har vært eid av Statkraft. Deler av gs-vegen langs fylkesvegen er en del av planområdet. Bispeveien ligger som en del av det foreslåtte planområdet og er forbindelsen fra fv261 inn til boligområdene. I nord og øst genser planområdet til boligområder. Sør for planområdet er det varslet oppstart av ny områdeplan som skal tilrettelegge for bla. produksjon av biodrivstoff.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

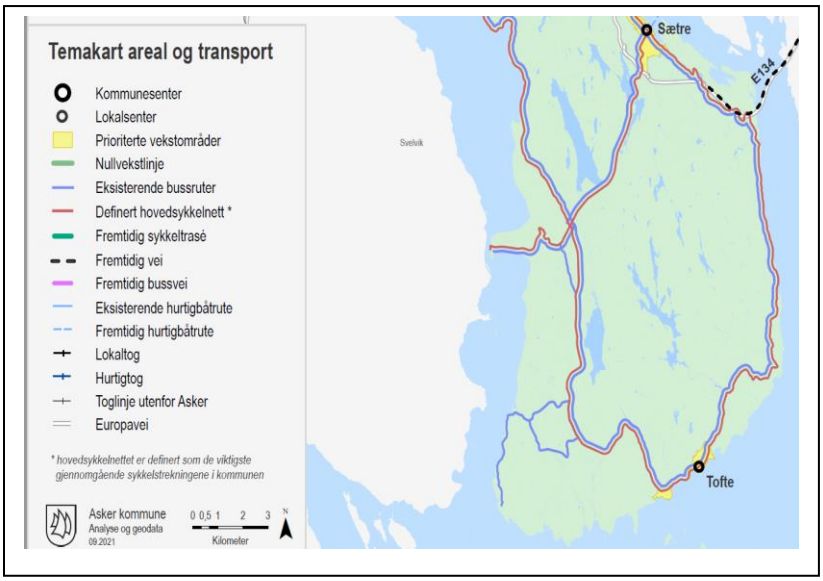
Prinsipper for utvikling: næringsutvikling



Beskrivelse:
Etter samfunnsdelen skal arealdelen tilrettelegge for næringsvekst i hele kommunen.
Foreslått ny arealbruk vurderes å ikke ha konsekvenser for næringsutvikling.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

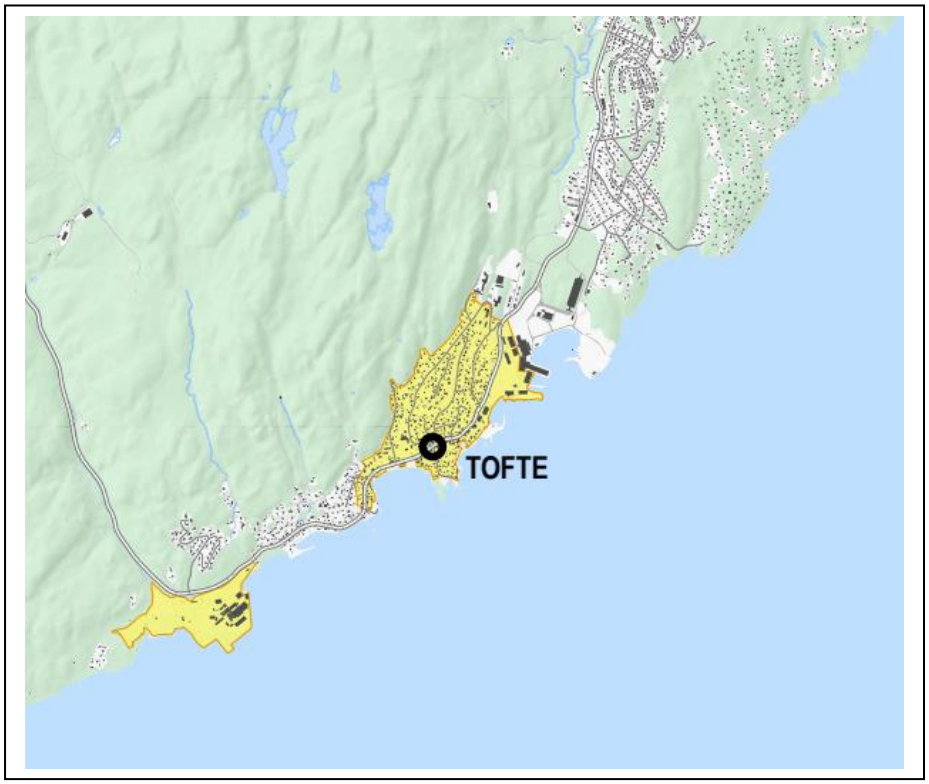
Prinsipper for utvikling: samferdsel



Beskrivelse:
Planområdet er på ca. 40 daa og innenfor planområdet er det ingen eksisterende bebyggelse. Området grenser til Bispeveien i nord og Fv. Østre Strandvei i vest og ligger

sentralt plassert ca. 1 km utenfor sentrum. Planområdet ligger i dag som et ubebygd grøntområde/park. Området får hovedatkomst fra fv. Østre Strandvei. Området er kollektivnært med gangavstand til skole, barnehage, nærbutikker, turområder og kyststi.
Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for utvikling: prioriterte vekstområder



Beskrivelse:
Det framgår av samfunnsdelen at arealdelen skal tilrettelegge for en utvikling som styrker ønsket vekst. Området ligger utenfor prioritert vekstområde. Planområdet ligger rett nord for Toftesentrum

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

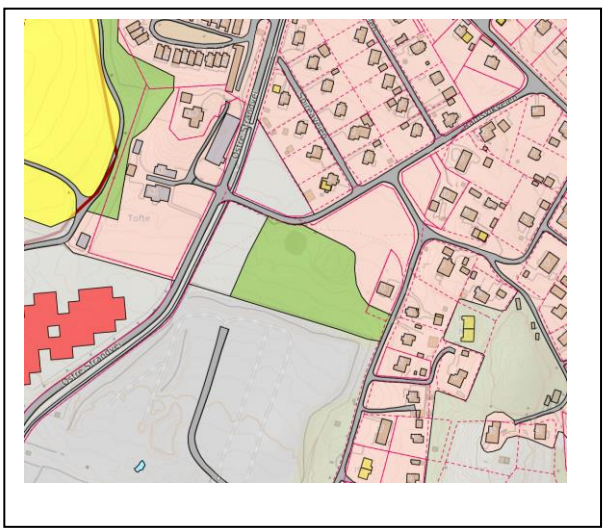
Prinsipper for vern: naturmangfold på land og vann



Beskrivelse:
Arealinnspillet berører utvalgt naturtype (eik) og trua art (misteltein.) samt andre sårbare arter.

Verdi: ***
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

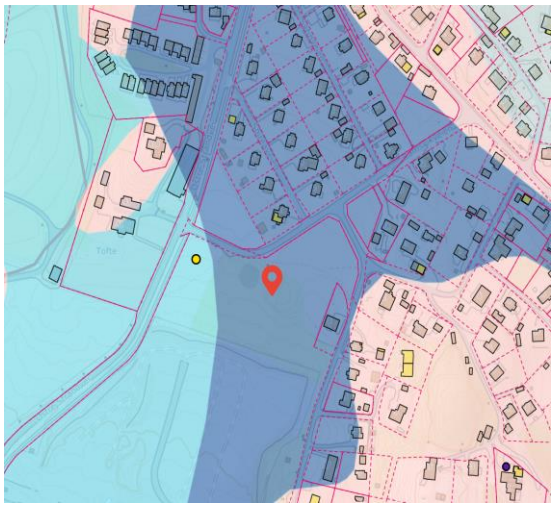
Prinsipper for vern: matjord



Beskrivelse:
Området berører ikke matjord

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: geologi og ressurser

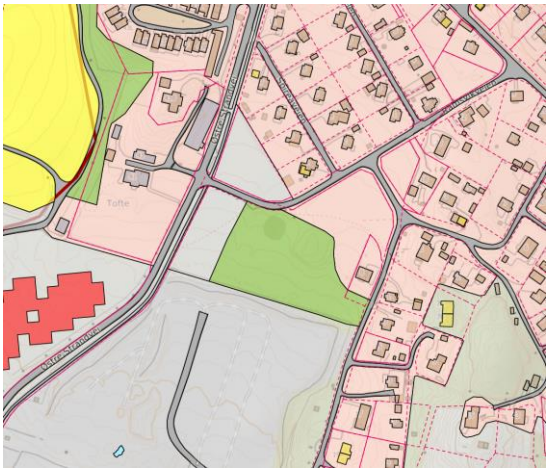


Beskrivelse:
Området består av løsmasser (marin strandavsetning, sammenhengende dekke).

Temaet forutsettes nærmere utredet. Eventuelle hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i regulering

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Rød

Prinsipper for vern: skog



Beskrivelse:
En liten del av eiendommen som har lauvskog med høybonitet blir berørt.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: strandsone



Beskrivelse:.
Området er ikke berørt av strandsoneproblematikk.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Prinsipper for vern: landskap



Beskrivelse:.
Området ligger direkte inntil Tofte sentrum
Etablering av ny brannstasjon forutsettes tilpasset landskapet.

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Prinsipper for vern: kulturminner og -miljø



Beskrivelse:
Området berøres av bevaringsverdige kulturminner/-miljøer.
I øst grenser området til SEFRAK-registrerte kulturminner og en steinalder lokalitet med sikringssone.

Området skal utredes mht kulturminner og kulturmiljøer

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

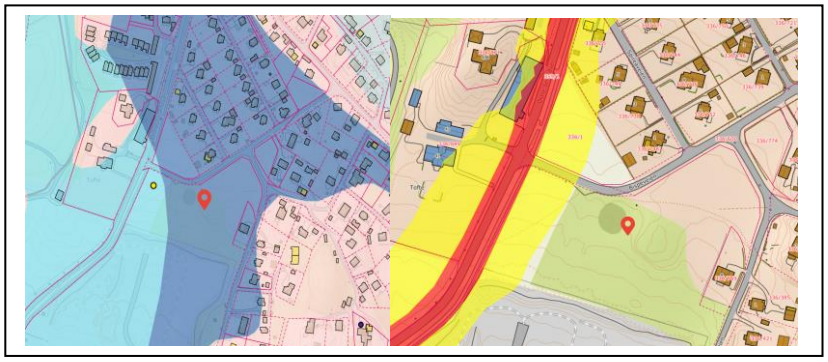
Prinsipper for vern: nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv



Beskrivelse:
Området benyttes delvis som friområde og lekeområde i dag.
Det forutsattes at kvalitetene ivaretas og sikres i deler av planområdet.

Verdi: **
Omfang: 0
Konsekvens: Gul

Annet: samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet



Beskrivelse:
Området består av løsmasser (marin strandavsetning, består av et ca. 3-5 m tykt sandlag over bløt kvikkleire.).

Området er utsatt for trafikkstøy.

Adkomst til området skjer via fylkesvei.
Avrenning må ivaretas

Tema forutsettes nærmere avklart og ivaretatt ved regulering. (reguleringen pågår)

Verdi: *
Omfang: -1
Konsekvens: Rød

Annet: teknisk infrastruktur

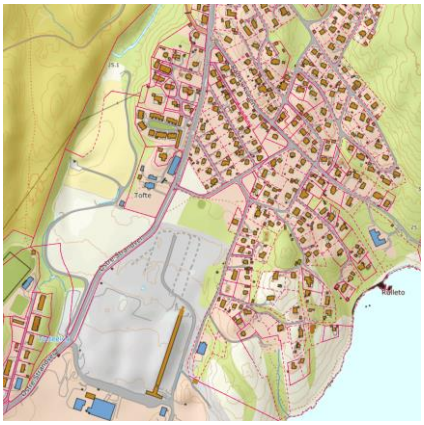


Beskrivelse:
Området er utbygd med el, vann- og avløpsløsning.

Det er begrenset kapasitet på vannforsyning og avløpsnett.
Det er behov for utvikling av teknisk infrastruktur i området for å sikre vann i området.

Verdi: **
Omfang: -1
Konsekvens: Gul

Annet: sosial infrastruktur



Beskrivelse:
Området ligger rett nord for Tofte sentrum og nærhet til skole og sentrumsfunksjoner. Det er etablert gang- og sykkelforbindelse fra området til Tofte sentrum

Verdi: *
Omfang: 0
Konsekvens: Grønn

Sammenstilling av verdi- og omfangsvurdering

Dagens formål: boligbebyggelse
Foreslått formål: Offentlig formål
+boligbebyggelse(brannstasjon)
Forslagsstiller: Asker kommune

Beskrivelse: Arealformål endres fra boligformål til offentlig tjenesteyting og boligbebyggelse



Tema	Konsekvens	Kommentar
Arealstrategi		
Senterstruktur		Området ligger rett nord for Tofte sentrum med god gang- og sykkelforbindelse langs fylkesvei. Foreslått arealbruk vil påvirke senterstruktur positivt.
Næringsutvikling		Foreslått arealbruk vurderes å ikke ha konsekvenser i forhold til mål om næringsutvikling.
Samferdsel		Adkomst via fylkesvei til området.
Prioriterte vekstområder		Arealet ligger utenfor prioritert vekstområde.
Prinsipper for vern		
Naturmangfold på land og i vann		Området omfatter utvalgte naturtyper Utvalgt naturtype (eik) og trua art (misteltein). Det finnes uønskede arter innenfor området. Temaet følges opp ved pågående reguelring.
Matjord		Området berører ikke matjord
Geologi og ressurser		Arealbruken er vurdert i forhold til kjente registreringer (NGUs: https://geo.ngu.no/kart) og NVEs

		aktsomhetskart. Radon forutsettes ivaretatt ved regulering /byggesak. Det er kvikkleire i grunnen.
Skog		Berøres ikke.
Strandsone		Berøres ikke av strandsoneproblematikk.
Landskap		Utbygging av ny brannstasjon forutsettes tilpasset landskapet og miljøet rundt.
Kulturminner og kulturmiljø		Området berøres av bevaringsverdige kulturminner/-miljøer. I øst grenser området til SEFRAK-registrerte kulturminner og en steinalder lokalitet med sikringssone. Området skal utredes mht kulturminner og kulturmiljøer
Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Området benyttes delvis som friområde og lekeområde i dag. Det forutsattes at kvalitetene ivaretas og sikres i deler av planområdet.
Annet		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Det er løsmasser (marin strandavsetning, består av et ca. 3-5 m tykt sandlag over bløt kvikkleire). Spredning av uønskede arter som følge av flytting av masser under anleggsarbeid. Trafikkstøy fra fylkesveien påvirker planområdet
Teknisk infrastruktur		Det er begrenset kapasitet på vannforsyning og avløpsnett. Det er behov for utvikling av teknisk infrastruktur i området for å sikre vann i området.
Sosial infrastruktur		Området ligger rett nord for Tofte sentrum og nærhet til skole og sentrumsfunksjoner. Det er etablert gang- og sykkelforbindelse fra området til Tofte sentrum

Konklusjon

Det er behov for ny brannstasjon på Tofte. Reguleringsarbeidet pågår. Bakgrunnen for etablering av ny brannstasjon på Tofte er hensynet til utrykningsvei og -tid og behov for å samle alle brannvesenets funksjoner i ett bygg. Ved regulering forutsettes det at grunnforhold undersøkes nærmere, hensyn til friluftsinteresser, trafikksikkerhet, naturtyper, kulturminner og kulturmiljøer bli fulgt opp.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tabellen nedenfor er det utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Følgende faktorer er benyttet:
S = Sannsynlighet: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
K = Konsekvenser: **H**øy, **M**iddels eller **L**av
R = Grønn, gul eller rød

For metoden og gjennomføring vises til dokumentet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, kapittel 2

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom, overvann og stormflo	Større andel harde flater krever håndtering av overvann	Liv/helse	L	L			Vurderes på reguleringsnivå. Bestemmelser om eventuelle avbøtende tiltak.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Skred og områdestabilitet	Utbyggings-området ligger berøres av løsmasser (marin strandavsetning, består av et ca. 3-5 m tykt sandlag over bløt kvikkleire.).	Liv/helse	M	H			Geotekniske vurderinger vil bli utført på reguleringsnivå.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Ulykke (inkludert trafikksikkerhet)	Området er forutsatt adkomst fra Fylkesvei. Det er behov for kryssutbedring, vegutbedring og nytt fortau.	Liv/helse	L	M			Forutsettes nærmere avklart ved regulering. Trafikksikkerheten for myke trafikanter må sikres.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ikke relevant	Liv/helse	L	L		Ikke relevant	
Forurenset grunn	Ikke kjent	Liv/helse	L	L			Forutsettes nærmere avklart ved regulering.

Notat

Norconsult

Oppdragsgiver: **Camana AS**
Oppdragsnr.: **52304149** Dokumentnr.: **01**

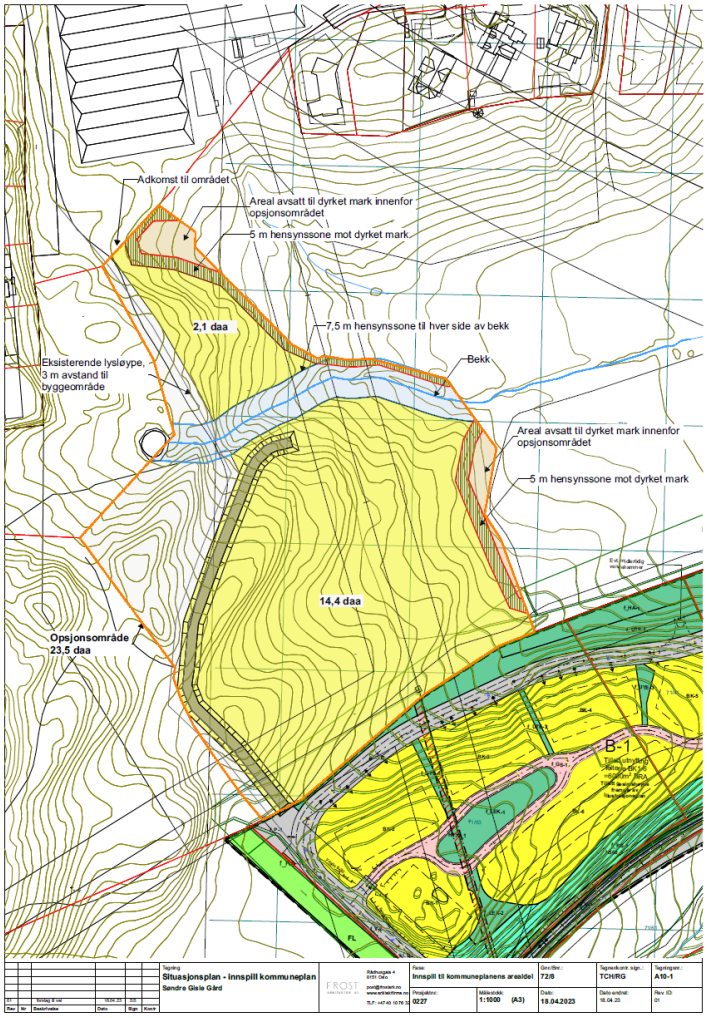
Til: Axeø Bryde
Fra: Norconsult v/EirikThorsen
Dato 2023-05-23

Søndre Gisle Gård - Vurdering av naturmangfold

Deler av Søndre Gisle Gård (gnr./bnr. 72/8) planlegges utbygget til ulike formål. I forbindelse med dette er Norconsult engasjert for å vurdere arealene i forhold til naturmangfold. Vurderingene er basert på tilgjengelig informasjon i nasjonale databaser, i tillegg til at det ble utført befaring i området av økolog 16.5.2023.

Bakgrunn

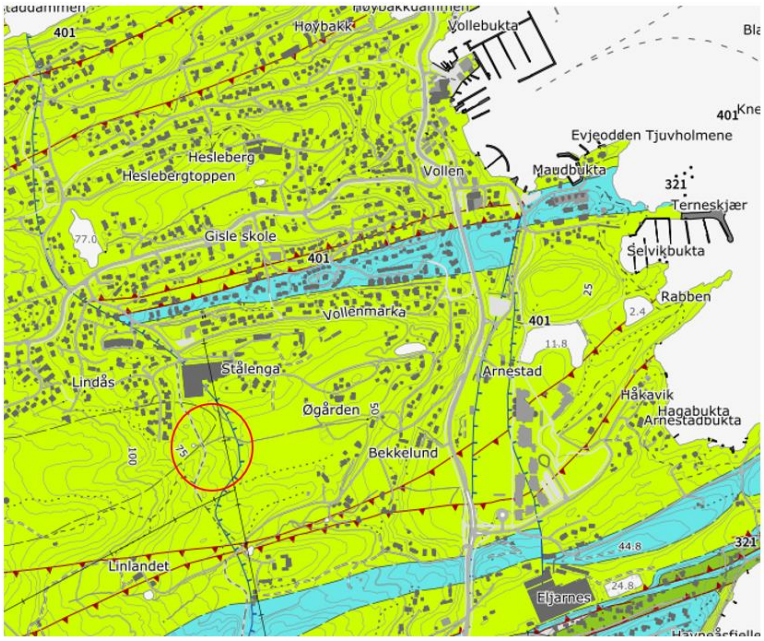
Tiltaksområdet ligger i Asker kommune rett sørvest for Vollen. Området er tilknyttet større områder med dyrket mark og skog i sør og vest, mens det er etablert bebyggelse i nord og øst. Foreløpig situasjonsplan fremgår i figur 1 nedenfor.



Figur 1: Foreløpig situasjonsplan for planlagt utnyttelse av deler av eiendommen Søndre Gisle Gård.

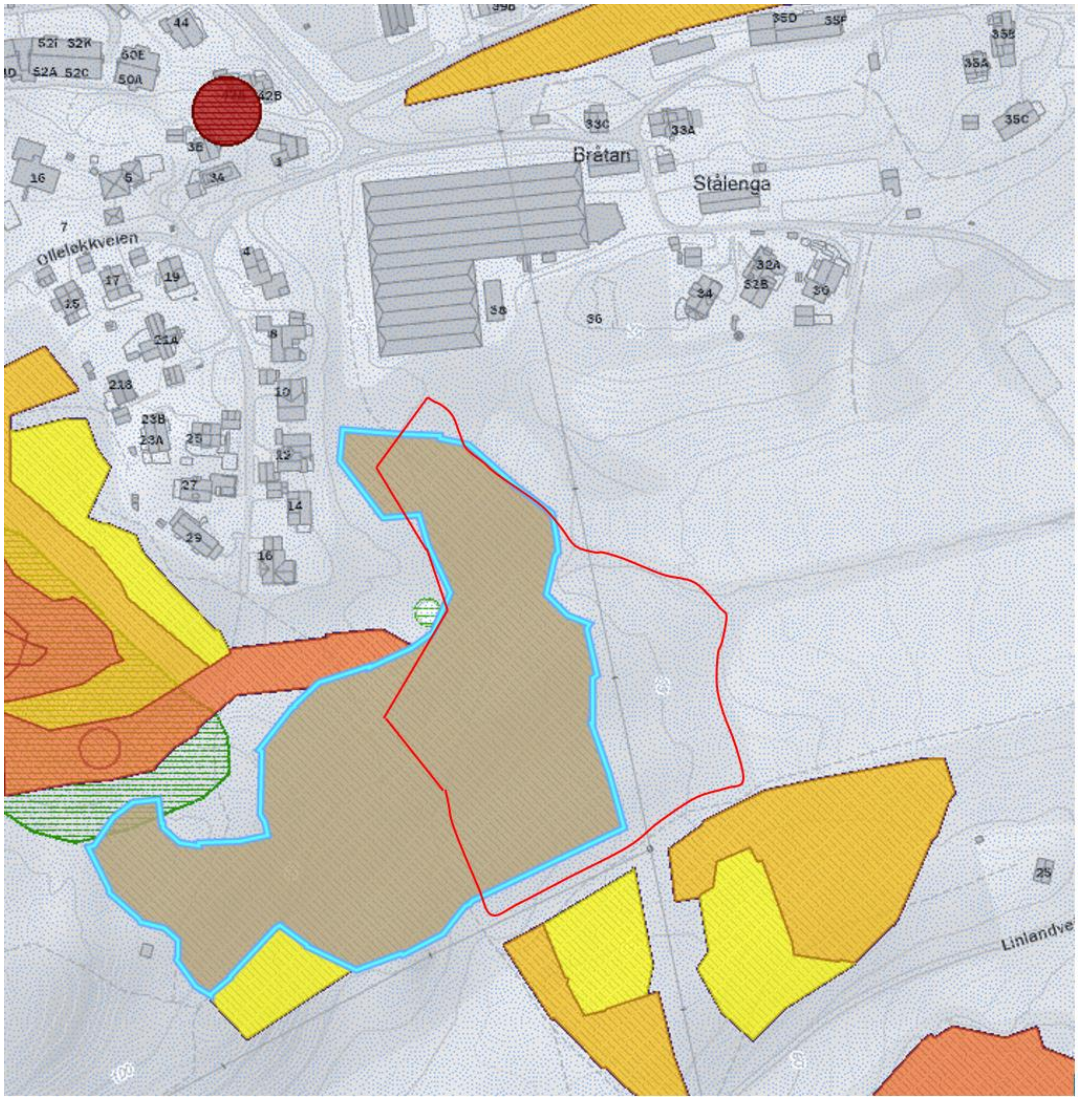
Naturgrunnlag og registrerte verdier

Fra NGUs berggrunnskart fremgår det at berggrunnen i området består av kalkstein, leirskifer og knollekalk. Dette er rike bergarter som lett forvitrer og som normalt gir opphav til krevende flora og sjeldne naturtyper.



Figur 2: Gulgrønn farge angir områder med kalkstein, leirskifer og knollekalk. Tiltaksområdet er angitt med rød sirkel. Kilde: www.ngu.no

I Miljødirektoratets naturbase (www.naturbase.no) er det vesentlige av tiltaksområdet registrert som kalkedellauvskog, i en lokalitet som har fått områdenavn Linlandet nord 3 (ID VKU-NINFP1910053771). Området ble kartlagt etter Naturtyper i Norge (NiN) i 2019. Kalkedellauvskog har status sterkt truet (EN) i rødlisten for naturtyper (www.artsdatabanken.no). Lokalitetskvaliteten er imidlertid satt til lav kvalitet og tilstanden til naturtypen er vurdert som dårlig. Dette begrunnes med at mye av skogen er ung, selv om deler av arealene i nord er litt eldre. Skogen domineres av hassel, med innslag av ask, alm, spisslønn samt noe bjørk og gran. Variabelen naturmangfold er satt til moderat på grunn av begrenset størrelse. Området innehar **stor verdi** for naturmangfold i henhold til veileder M-1941, Konsekvensutredninger for klima og miljø.



Figur 3: Lokaliteten med kalkedellauvskog med stor verdi er vist med blått omriss. Tiltaksområdet inkludert opsjonsområde, buffersoner mot dyrket mark og hensynssoner mot bekk er angitt med rødt.

En liten dam er vist med grønn skravur tett på tiltaksgrensen mot vest i figur 3. I naturbase er denne dammen gitt verdi lokalt viktig (C). Det skal ha blitt registrert rumpetroll av frosk i dammen i 2005, men disse ble ikke bestemt til art (butt- eller spissnutefrosk). I Artsdatabankens artskart er det registrert buttsnutefrosk i dammen i 2004.

Det foreligger ikke registrerte, truede arter i tiltaksområdet i Artsdatabankens artskart (www.artsdatabanken.no). Litt lengere vest er det registrert almelav (nær truet, NT), men denne er knyttet til store trær av alm og ask og potensialet for forekomst i tiltaksområdet vurderes som lite.

Befaring av området 16. mai 2023

Området ble befart av naturforvalter Eirik Thorsen 16. mai 2023. Som opplysningene fra Miljødirektoratets naturbase tilsier, er skogen gjennomgående ung. Det ble registrert stor treslagsvariasjon, med arter som ask (sterkt truet, EN), alm (EN), hassel, spisslønn, gråor, gråselje, rogn, bjørk, gran, osp og søtkirsebær. I

feltsjiktet ble det registrert blant annet trollbær, storkonvall, kranskonvall, leddved, fingerstarr, skjellrot, krøll lilje, firblad og hvitveis.



Figur 4: Skogen er gjennomgående ung, med få eldre trær. Her står det ungtrær av osp og gran, en mengde oppslag av ask og et eldre hasselkjerr i bakgrunnen.



Figur 5: I tilknytning til en bitteliten bekk, som renner fra dammen i vest mot øst gjennom lokaliteten med kalkedellauvskog, er det et område med nesten ren gråorskog iblandet noe ask.

Den lille dammen vest for tiltaksområdet er inngjerdet for å hindre allmennheten adgang. Dammen er liten og dybden er ukjent. Det står tett ungskog rundt hele dammen, noe som hindrer etablering av akvatiske karplanter. Dette gjør den heller ikke attraktiv for amfibier, som gjerne vil ha litt solinnstråling for raskere oppvarming av vannet. Dammen ble observert i ca. en halvtime uten at amfibier ble registrert. Dette tilsier ikke nødvendigvis at det ikke finnes frosk i lokaliteten, da froskelarvene er svært små i midten av mai og vanskelige å registrere.



Figur 6: Dammen vest for tiltaksområdet er svært skyggefull og ingen tegn til amfibier ble registrert befaringsdagen.

Vurdering av verdi

Store deler av tiltaksområdet utgjøres av en naturtype med stor verdi for naturmangfold. Hadde skogen vært eldre hadde verdien blitt svært stor, eller høyeste forvaltningsprioritet, da dette er en sterkt truet naturtype. Av inngrep i lokaliteten er det foruten nylig hogst etablert flere stier i området samt ryddegate for høyspentledning. Den lille dammen innehar begrenset verdi slik den er i dag, men vil kunne utgjøre en fin ynglelokalitet for amfibier dersom den får mere solinnstråling. Det er flere dammer med småsalamander og buttsnutefrosk i nærheten, og disse artene ville kolonisert den ganske raskt. Dammen vurderes å inneha lokal verdi for naturmangfold.

Vurdering av påvirkning og konsekvens

Prosjektet er i tidligfase og utbyggingsplaner for området foreligger ikke på nærende tidspunkt. I henhold til veileder M-1941 skal påvirkningen bestemmes ut ifra hvor stor andel av en naturtype som blir berørt av tiltaket. Lokaliteten med kalkedellauvskog, Linlandet Nord 2, er oppgitt å ha et areal på 26 188 m². I henhold til Miljødirektoratets veileder M-1941 angis påvirkningen å være «noe forringet» dersom tiltaket berører en mindre viktig del av området som samtidig utgjør mindre enn 20 % av lokaliteten. Denne påvirkningen vil være aktuell dersom mindre enn 5 200 m^2 blir påvirket av tiltaket. Konsekvensgraden

fremkommer ved å sammenstille vurderingene av verdi og påvirkning, noe som i dette tilfellet gir noe miljøskade for delområdet (-), tilsvarende noe negativ konsekvens.

Dersom en realisering av tiltaket vil berøre 20-50 % av lokaliteten, vil påvirkningen svare til «forringet». Dette vil gi betydelig miljøskade for delområdet (--), tilsvarende middels negativ konsekvens.

Tiltaksområdet er planlagt med buffersone mot dam, bekk og dyrket mark, ingen nevneverdige konsekvenser forventes for disse elementene.

Skadereduserende tiltak

Det ble på befaring registrert en del fremmede arter i tiltaksområdet. Blant annet ble det registrert en del kanadagullris (svært høy risiko, SE), som er en art som svært lett spres ved massehåndtering. Dersom tiltaket blir realisert anbefales en kartlegging av denne artens utbredelse så nært opp til anleggsstart som mulig for å unngå spredning av denne arten.

Ung løvdominert skog som i tiltaksområdet utgjør hekkelokalitet for mye fugl. Dersom tiltaket realiseres anbefales det at hogst i området utføres utenom hekketiden, som angis fra 1. april til 30. juni. Dette følger også av naturmangfoldloven § 15.

Tiltaksområdet tangerer den omtalte dammen. Dersom tiltaket realiseres anbefales det at det tynnes godt i skogen rundt dammen, slik at denne får mere sol og blir mere attraktiv for amfibier i området.

C01	2023-05-23	Søndre Gisle Gård - Vurdering av naturmangfold	Eirik Thorsen	Torgeir Isdahl	Eirik Thorsen
Versjon	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet**	**Fagkontrollert**	**Godkjent**

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.