

# Planinitiativ for forslag til detaljregulering for gnr. 68/bnr. 451 m.fl. Bjerkåsholmen Brygge

For at en bestilling av et oppstartsmøte skal kunne resultere i et møte, må informasjon om planinitiativet i henhold til denne malen sendes inn til kommunen.

Planinitiativet skal utarbeides av fagkyndig plankonsulent. Vi viser for øvrig til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. som trådte i kraft 01.01.2018.

Planinitiativet skal benyttes til en intern gjennomgang i kommunen. Deretter vil kommunen kalle inn forslagsstiller til et oppstartsmøte.

I oppstartsmøtet kan kommunen gi råd som avviker fra forslagsstillers vurderinger. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt politisk vurdering, jf. pbl. § 12-8. Det samme gjelder for planinitiativ som ikke er i henhold til overordnet plan.

Planinitiativ og oppstartsmøte danner grunnlag for om kommunedirektøren kan anbefale varsling av igangsetting for det ønskede planarbeidet. Vi gjør oppmerksom på at **forslagsstiller ikke kan foreta varsling og kunngjøring før kommunen har tatt stilling til planinitiativet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.** Dette følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8.

## Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet.....	4
1.1    Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet.....	4
1.2    Planområdet .....	7
1.3    Tilgrensende områder .....	12
1.4    Bebyggelse og utnyttelse .....	14
1.5    Økonomi .....	20
2. Varsling og planavgrensning .....	21
2.1 Foreslått plangrense .....	21
2.2 Hvem skal varsles.....	21
2.3 Medvirkning .....	21
3. Gjeldende planstatus .....	21
3.1    Kommuneplanens arealdel.....	23
3.2    Kommunedelplan .....	25
3.3    Områdeplan.....	25
3.4    Reguleringsplan .....	28
3.5    Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....	28
3.6    Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer .....	29
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning .....	29
5. Vedlegg.....	30

## Kontaktinformasjon

### Plan- og prosjektnavn

Bjerkåsholmen Brygge

### Tiltakshaver

Firma: Bjerkåsholmen Bolig AS  
Kontaktperson: John Platou  
Adresse: Postboks 361, 0102 Oslo  
Telefon: 90097356  
E-post: john@platouark.no

### Fagkyndig plankonsulent

Firma: Stein Halvorsen Arkitekter AS  
Kontaktperson: Magnus Eikrem Rynning-Tønnesen  
Adresse: Rosenborggata 19A, 0356 Oslo  
Telefon: 91337023  
E-post: magnus@sh-arkitekter.no

### Faktura adresse:

Bjerkåsholmen Bolig AS  
Postboks 361  
0102 Oslo

## Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Magnus Eikrem Rynning-Tønnesen	91337023	magnus@sh-arkitekter.no
Thea Platou	47865161	theap@sh-arkitekter.no
John Platou	90097356	john@platouark.no
Sverre Glåmseter	98233586	sverreglaamseter@gmail.com

Spesielle tema som ønskes drøftet i møtet:

- Arrondering av arealer, justeringer av arealformålsgrenser mht. småbåthavn, boligformål og grønnstruktur
- Veiføring Bjerkåsholmen
- Arealformålet grønnstruktur, fordeling
- Hensynssoner
- Rekkefølgebestemmelser (utbyggingsavtale)
- Byggeforbudssone sjø (kommuneplan)
- Konsekvensutredning, avklaring

## Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr for detaljreguleringen utgjør kr: 607.380 NOK.  
Beregning fremgår av kapittel 1.5.

# 1. Kort presentasjon av planinitiativet

## 1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet



Figur 1: Foto av Asker kystlinje sett fra fjorden med Slemmestad sentrum til venstre og småbåtanlegget med selve Bjerkåsholmen til høyre. Det vil være under ti minutters gange langs kyststien fra Bjerkåsholmen til den nye hurtigbåtkaia i Slemmestad.

Planinitiativet omfatter eiendommen gnr. 68 bnr. 451 og delområde av eiendom gnr. 68 bnr. 1. Området ble regulert til fremtidig boligbebyggelse i 1991 og inngår i Boligbyggeprogrammet til Kommuneplanens arealdel 2022-2034 som planlagt fremtidig boligbebyggelse. Planforslaget legger til grunn tidligere og gjeldende boligregulering, men foreslås endret med hensyn til lokalisering, formålsavgrensning, arealutnyttelse og bygningstypologi.

Grunneier sendte planinnspill til rullering av arealdelen i 2020, Kommuneplan for Asker Kommune 2020-2032, nå 2022-2034. Kommunedirektørens kommentar til planinnspillet var protokollert slik:

*«En utbygging på tomtens sørlige del forutsetter reguleringsplan og arrondering og utnyttelse avklares i dette arbeidet».*

I tråd med kommunedirektørens kommentar, foreslår vi å sikre store deler av skogkollen til grønnstruktur, eventuelt også med hensynssoner for bevaring av naturmiljø. Samtidig vil gjennom detaljregulering bli vurdert arrondering av arealer og justering av formålsgrenser for bolig, grønnstruktur, veiareal og småbåtanlegg/service.

Området regulert til boligformål i 1991 ble avsatt på kollens østside, i et flott naturområde. Planadministrasjonen i kommunen har i lengre tid gitt uttrykk for ønske om å flytte deler av den foreslåtte bebyggelsen ned mot og på grusflaten, steinfyllingen fra etableringen av VEAS i 1980. Den nye arealdelen til Kommuneplan for Asker 2022-2034, ute til offentlig ettersyn 08.03-04.06.2022, reflekterer kommunens ønske ved å vise et boligareal flyttet fra kollen ned mot sjøen. Samtidig er det registrert en politisk innstilling på at det bør bygges mer på de ikke-kontroversielle områdene i kommunen for å bevare matjord, naturområder og andre områder egnet til felles bruk for allmenheten.

Planlagt utbygging av eiendommen tilgodeser allmenheten med store naturområder på kollen og grøntarealer på den frittliggende Bjerkåsholmen. I tillegg planlegges for utbedring av kyststien, etablering av felles bademuligheter og en generell oppgradering og forskjønnelse av et sentralt, men for tiden lite attraktivt strandområde.

Planinitiativet viser utvikling av området med ca.200 leiligheter av varierende størrelse fordelt på bygninger tilpasset ulike sosiale boformer og i tråd med kommunens uttrykte arealplanstrategi om boløsninger for yngre og eldre i forskjellige enheter, fra yngre til familier og eldre i egnede sosiale boformer. Våre skisserte løsninger reflekterer denne holdningen og viser at det er rom for trinnvis utvikling av tomten ved en effektiv arealfordeling som tar økt hensyn til naturvern og en helhetlig områdeutvikling.

Bjerkåsholmen-veien er i gjeldende områderegulering (VEAS anlegg Bjerkås, vedtatt 16.06.2015), der plankartet viser veien flyttet inn på eiendommen i forhold til dagens veiføring langs kystlinjen. Planinitiativet fremmer forslag til endret veiføring, tilbake til slik den ligger på eiendommen i dag. Veiføringen i planinitiativet tilrettelegger for en effektiv arealutnyttelse og trygg ferdsel for beboere og besøkende.

Forslag til arrondering av arealer innebærer også å legge til rette for en moderne innendørs båttopplagshall i tilknytning til marinaen. Denne vil gi mulighet for lagring av flere båter og samtidig danne en markant og effektiv buffer, visuelt og støymessig mellom VEAS og boligområdet.

Denne arealbruken gjør det også mulig å tilby et serviceanlegg med kafeteria, toaletter osv. som kan brukes av beboere, kyststibrukere og øvrig befolkning. Askers beboere vil få utvidet bruksmulighet og glede av naturområdet med tur- og bademuligheter langs kyststien på Bjerkåsholmen. Planinitiativet fremmer forslag til et variert utvalg av boligtyper, arbeidsplasser og rekreasjonstilbud til befolkningen.



Figur 2: Bjerkåsholmen Brygge. Boliger, båtlager, servicetilbud, kyststi og kafeteria.

Over tid har det vært løpende og god dialog med kommunens administrasjon og senest politisk vedtak om forankring i tidligere bygningsrådsvedtak og anbefaling om å fremme reguleringsplan for boligområdet Bjerkåsholmen.

Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø uttalte seg slik om Bjerkåsholmen-prosjektet i møte med Formannskapet 07.12.2021:

*«Når vi får gjennomgangen over Norcem-kaia til Slemmestad, ligger det jo bortimot midt i Slemmestad sentrum, så det er ikke tvil om at det er et flott sted å legge boliger.»*

Slemmestad sentrum gjennomgår en større transformasjon og stedsutvikling, både ved kommunesammenslåing og utviklingen av Slemmestad sentrum. Dette har gitt et sterkt incitament for boligutvikling på Bjerkåsholmen, aktualisert gjennom overordnede plangrep og oppdatert teknisk og sosial infrastruktur i Slemmestadområdet. Planinitiativet er i tråd med vedtaket og en bekreftelse på en forventet og ønsket utvikling i området.

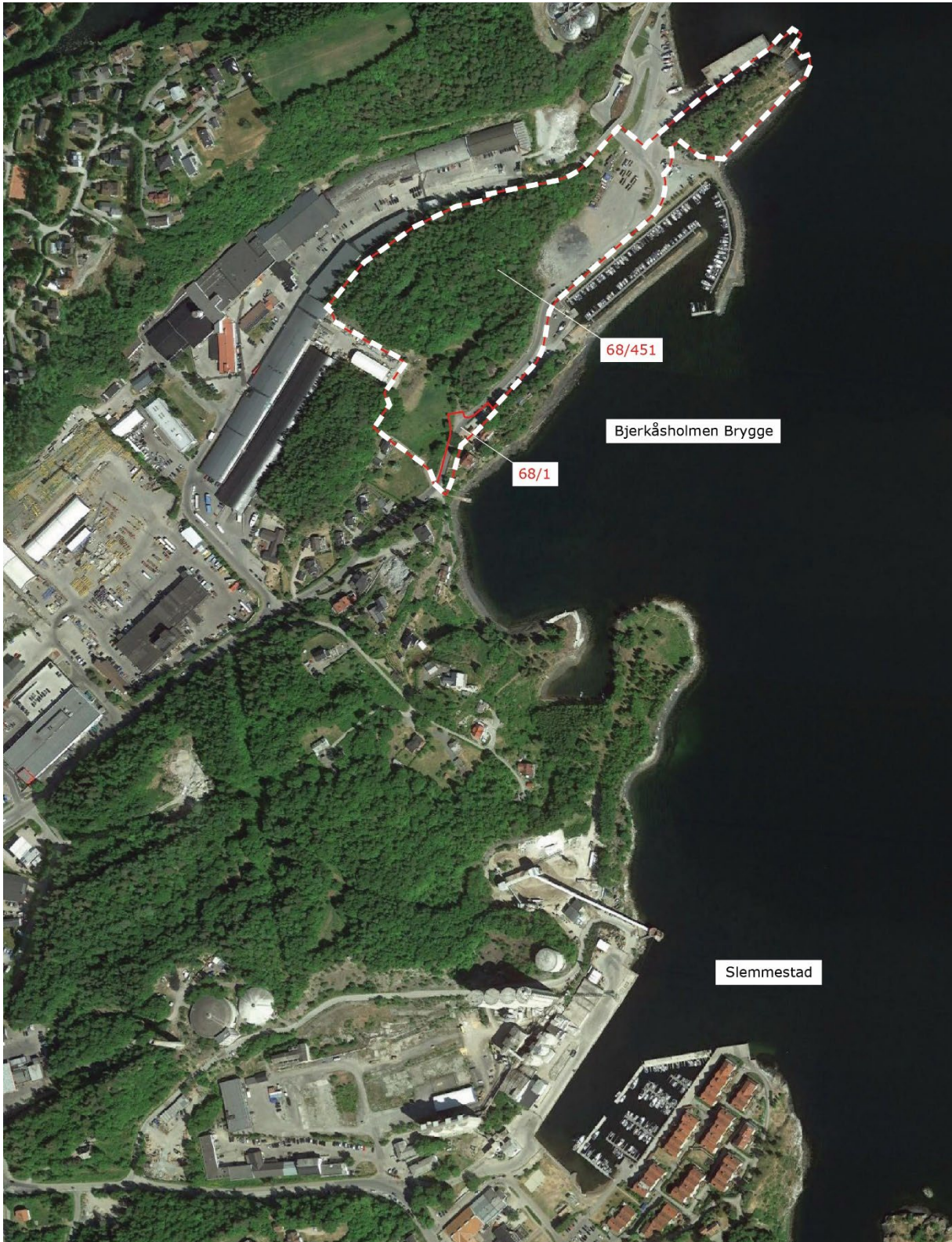
#### **Hensikten med planinitiativet er følgende:**

- Følge opp kommunens formannskaps vedtak om boligutvikling av området.
- Sikre planarbeid i samsvar med føringer for boligutvikling rundt nye Askers sentrumsstruktur og utviklingsplaner for nye Asker kommune.
- Videreføre påbegynt detaljregulering av planområdet for tilrettelegging av boligutbygging i et sjønært og attraktivt område nært Slemmestad lokalsenter.
- Tilrettelegge for en variert boligsammensetning som ivaretar ønsket behov for 60% blokkleiligheter.
- Tilrettelegge for bærekraftige bomiljøer med sirkulære økonomiske energiløsninger, herunder tilstrebe et fortsatt nært samarbeid om en fremtidsrettet energiløsning med VEAS
- Tilrettelegge for arealeffektiv lagring av småbåter på området og tilby etablering av servicebygg med kafeteria, toaletter etc.
- Sikre veiføring av Bjerkåsholmen-veien for å oppnå effektiv arealutnyttelse og tilrettelegge for trygg ferdsel for beboere og besøkende.
- Planlegge for etablering av kyststi og en vesentlig utbedring, tilgjengelighet og forskjønnelse av området der også Bjerkåsholmen naturområde inngår til fordel for allmennheten.
- Planmessig ivareta og sikre naturverdiene i området.



## 1.2 Planområdet

### 1.2.1 Beliggenhet og størrelse



Figur 3: Planområdet, dagens situasjon. Planavgrensningen (hvit stiplet linje) omfatter hele gbnr. 68/451 og del av veiareal på gbnr. 68/1. Flyfoto viser den geografiske nærheten til Slemmestad sentrum, ca 600 meter gangavstand langs kysten fra planområdet. Illustrasjonen er ikke i målestokk.

Planområdet utgjør totalt ca. 61 daa og begrenser seg til eiendom 68/451 og del av 68/1.

Planområdet ligger ved Bjerkåsholmen, noen hundre meter nord for Slemmestad lokalsenter. Området er sjønært med 1500 m strandlinje og tilknyttet et maritimt miljø.

Planområdet kjennetegnes med delvis skogkledde åser avgrenset av eksisterende Tåje boligområde mot sydvest, Bjerkås næringsområde mot nord/nordøst og småbåtanlegget ved Slemmestad Båtforening mot syd. Ytterst på

Gangavstanden til Slemmestad sentrum er omtrent 600 meter.

Planområdet har kystnær plassering med kort avstand til to av kommunens lokalsentre; Slemmestad og Vollen. Det er 600 meter til offentlig transport med buss ved holdeplass Eternitveien og 600 meter til hurtigbåt i Slemmestad. Matbutikk er etablert i Bjerkås nærsenter, 500 meter fra planområdet. Avstand til Arnestad skole er 2,5 km og 1,5 km til Slemmestad skole.

En delvis etablert kyststi går langs planområdet fra sydøst, strekker seg ut mot selve Bjerkåsholmen og gjennom planområdet mot nord.

Planområdet er i hovedsak ubebygget. Sydøst i planområdet ligger en liten hytte, et mindre teknisk bygg for VEAS og Hafslund, samt et mindre hus tilknyttet båtforeningen.

Utbyggingsområdet er planlagt med boligbebyggelse på de oppfylte arealene mot sjøen og ved foten av terrengkråningene mot den profilerte kollen. Planlagt utbygging vil i stor grad opprettholde naturområdene og sikre den markante åsprofilen og bevare tilgangen til sjøen for Askers beboere.



### 1.2.2 Dagens arealbruk

Planområdet brukes i dag til mellomlagring/massedeponi, parkering, naturområde og veiformål. Arealene består i dag av en grønn ås mot nord, selve holmen Bjerkåsholmen og en grusplass mot syd. Grusplassen brukes i dag som parkerings- og midlertidig lagringsplass. Et mindre areal brukes til lagring av småbåter på land.



Figur 4 og 5: Planområdet, dagens situasjon. Foto tatt ved midten av planområdet og viser grusplassen, veien Bjerkåsholmen, småbåthavnen og deler av naturområdene. Øverste foto er tatt i retning sydvest, nederste foto tatt i retning nordøst. Kilde: Google streetview.

### **1.2.3 Særlige forhold ved planområdet**

#### **Eksisterende bebyggelse**

Planområdet ligger i et område som i stor grad er dominert av næringsbebyggelse. Mot nord og nordvest ligger Bjerkås næringspark med til dels eldre næringsbebyggelse. Mot sør-sørvest ligger et eksisterende boligområde. Bebyggelsen består av lave toetasjes bolighus med saltak. Sør for planområdet ligger Slemmestad båtforenings småbåthavn. Bebyggelsen innenfor planområdet består av en liten hytte og et mindre teknisk bygg for VEAS og Hafslund.

#### **Kulturminner**

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

#### **Verneområder**

Innenfor planområdet er det registrert et naturminne – Bjerkåsholmenveien naturminne. Verneområdet tilhører verneplan for Oslofeltets kambrosiluravsetninger.

#### **Topografi, vegetasjon, solforhold**

Planområdet som er på ca. 61 daa og har en topografi preget av å være del av Oslofeltet. Topografien er oppbrutt og kupert med lave åser og mellomliggende daler/forsenkninger hvor retningen i landskapet er nordøstlig.

Planområdet oppleves relativt oppdelt. Mot nord ligger en større vegetert kulle med en nordøstlig orientering. Det går flere turstier opp til kollens øverste punkt, ca. kote 36 moh. Kollen skiller planområdet fra industriområdet i nord. Kollen støter i vest mot en bevokst slette som hovedsakelig består av utfylte masser. Mot øst støter kollen mot utfylte masser fra utbyggingen av VEAS renseanlegg. Helt i sør, midtstilt, ligger en mindre kulle hvor det registrerte verneområdet ligger. Bakenforliggende kulle nordvest for planområdet har høyeste punkt ca. kote 72 moh.

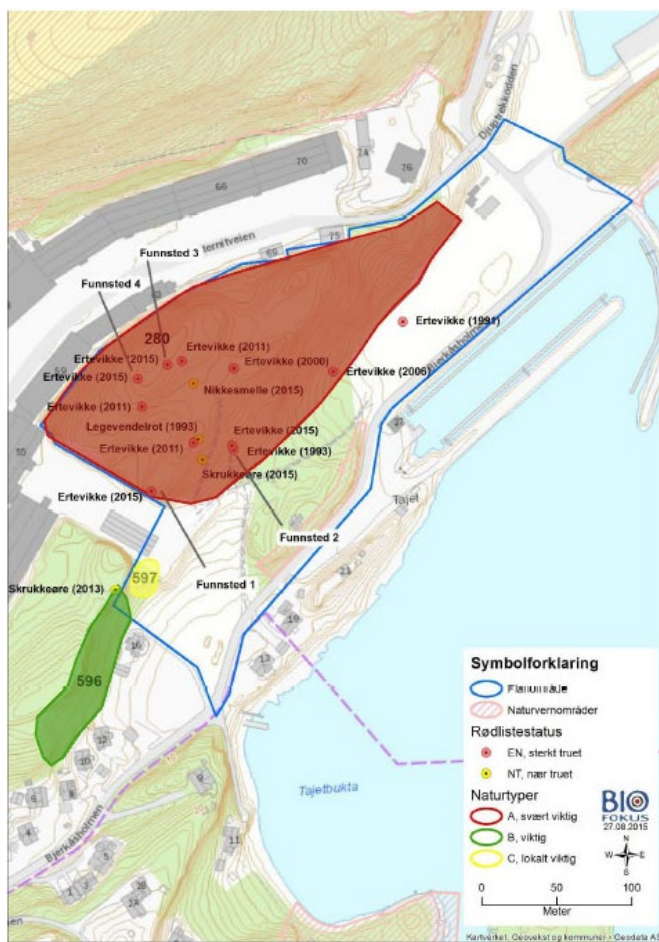
Det er innenfor planområdet registrert flere avgrensede lokaliteter med prioriterte naturtyper og naturminner, lokaliteter med fossiltførende bergarter med tydelige fossilspor og lokaliteter dominert av kalkskog tradisjonelt rikt på mange karplanter, rødlistede og sortlistede arter. Hovedtyngden av vegetasjon er på kollen og i planinnspillet avsatt til grønnstruktur og naturområde. Kollen er mye brukt som rekreasjonsområde.

Planområdet oppfattes som et frodig grøntområde med gode solforhold. Tomten foreslått avsatt til boligformål har særs gode sol og utsiktsforhold ettersom den ligger sydvendt med utsikt mot Oslofjorden.

#### **Naturmangfold**

Det er innenfor planområdet påvist naturtyper av kategori A, B og C.

Artsmangfoldet er rikelig dokumentert i rapport fra Biofokus rapport 2015-15. Innenfor naturtype kategori A (markert med rødt på kart) er det påvist ertevikke (EN – Sterkt truet), Nikkesmelle (NT – nært truet), Skrukkeøre (NT – nært truet), Legevendelrot (NT – nært truet) i tillegg til Alm (NT – nært truet) og Ask (NT – nært truet).



Figur 6: Illustrasjon fra Biofokus rapport 2015-15.

Naturkategori A – Svært viktig – Rødt

Naturkategori B – Viktig – Grønn

Naturkategori C – Lokalt viktig – Gul

Lokasjonene for naturtype kategori A (rød) – 280 – ligger på kollen utenfor planlagt byggegrense. Lokasjonen for naturtype kategori B (grønn) – 596 - overlapper så vidt planområdets vestre punkt. Lokasjon for naturtype kategori C (gul) - 597 - ligger i sin helhet innenfor planområdet mot vest. Utover lokasjonen i kategori B og C innenfor planområdets randsone mot vest, er det ikke registrert vegetasjon av betydning for biologisk mangfold som må bevares.

Vedrørende spredningsrisiko er det registrert en del svartelistearter som Kanadagullris (SE – Svært høy risiko) Fôrvalurt (PH – Potensiell høy risiko), Rødhyll (HI – Høy risiko) Hvitsteinkløver (SE – svært høy risiko) Hestehamp (PH – potensiell høy risiko) Blåusern (LO – lav risiko) og Vinterkarse (SE – svært høy risiko) Svartelisteartene er stort sett registrert i det brakke åkerlandskapet (utfyllingen fra Bjerås Næringspark) og den store grusplassen (utfylte masser - VEAS). Alle svartelistearter er i hovedsak innenfor planområdets byggegrenser.

## Støy

Jf. støykart fra Miljødirektoratet er det er pr. i dag ikke angitt støykilder i området.

## Geoteknikk/stabilitet

Multiconsult vurderte at det ikke er reell fare for områdeskred i det aktuelle området. Utførte grunnundersøkelser viser at det er lite sensitiv leire og fyllmasser i de lavereliggende områdene. Refererer til ROS-analyse fra 07.07.2016, innsendt som vedlegg til planbeskrivelse i 2017. Dette vil bli nærmere gjort rede for i ROS-analyse senere i planprosessen.

### **Springflo**

Asker kommunes kartlegging av området påviser at deler av området vil ha risiko for stormflo. Dette vil bli nærmere gjort rede for i ROS-analysen.

### **Forurensning i grunnen**

Det er i området avdekket lagring av tønner med mulig forurensede materiale. Innholdet i disse kan ha spredd seg til grunnen og medført grunnforurensning.

For områder benyttet til småbåtopplagring er det erfaringsmessig forekomst av forurensning, i første rekke tidligere bruk av TBT (tributyltinn) som bunnstoff på båter og i dag oppført på listen over nasjonalt prioriterte miljøgifter. Også metaller, PAH og oljeforbindelser er vanlig å påvise i småbåthavner.

### **Forhold knyttet til fare og sikkerhet**

Områderegulering for VEAS – det er innenfor planavgrensningen til VEAS lagt opp til etablering av biogassfabrikk med innregulert sikkerhetssone, Hensynssone 350. Hensynssonen får ingen påvirkning av planområdets utbyggingsområde.

### **Lukt**

Molab utarbeidet en detaljert rapport angående lukt 31.01.2016. Resultatene viser at det er svært sannsynlig at VEAS sine utslipp IKKE medfører luktbelastning over anbefalingene i Miljødirektoratets luktveileder (TA-3019).

### **Vind**

Asker har et skjermet østlandsklima med forholdsvis lite vind og en del regn. Planområdets beliggenhet er i le for de dominerende kollene i nord og ligger skjermet for dominerende vindretninger fra nord-vest.

#### 1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
68/451	Bjerkåsholmen. Eiendommen har ingen adresser	Bjerkåsholmen Bolig AS
68/1	Bjerkåsholmen. Eiendommen har ingen adresser.	Platou Eiendom AS

## **1.3 Tilgrensende områder**

### **Områdeutvikling**

Utviklingen av boligformål for området Bjerkåsholmen, inngår i en tilnærmet lineær boligutvikling i forlengelse av Slemmestad til områdene Tåje innenfor Tåjebukta og områdene langs Slemmestadveien frem til Eternitveien og Bjerkås. Bjerkåsholmen boligområde vil inngå som en naturlig forlengelse og del av denne boligutviklingen som har utgangspunkt i Slemmestad sentrum og ny områdereuleringsplan for Slemmestad.

Gjennom kommuneplanen for tidligere Røyken kommune ble det vedtatt å utvikle Slemmestad fra et industriområde til fjordby. Den nylig vedtatte områdeplanen for Slemmestad har gitt en



betydelig bedre gangforbindelse mellom Bjerkåsholmen og Slemmestad sentrum, hvor det er etablert hurtigbåtforbindelse for pendlertrafikk til Oslo sentrum som har avgang hver halvtime i rushtiden.

Bjerkåsholmen utbyggingsområde med kystnær beliggenhet innebærer en videreføring av planene for Slemmestad, og vil falle naturlig inn i vedtatt utviklingsstrategi. Gjennomføring av planforslaget vil bidra til en forskjønnelse av kystnære områder og tilby attraktive bo- og leveforhold, i tråd med kommunens overordnede mål og strategier.

### **Skoler og barnehager**

I dag er planområdet en del av Arnestad barneskolekrets og Vollen ungdomsskolekrets, helt på grensen syd mot Slemmestad barne- og ungdomsskolekrets. Avstand til barneskole er 1500 meter, hvorav 550 meter ikke har opparbeidet gang- og sykkelvei. Avstand til ungdomsskole er 1750 meter, hvorav 550 meter ikke har opparbeidet gang- og sykkelvei. Det finnes flere barnehager i området, blant annet Vollen Kystkulturbarnehage, Bjerkås Barnehage og Slemmestad Barnehage.

### **Kollektivtransport og handel**

Planområdet ligger noen hundre meter nord for Slemmestad lokalsenter. Via kyststi med gang- og sykkelsti på 600-900 meter kan man gå til Slemmestad sentrum på under ti minutter. I Slemmestad finnes et levende sentrum under stor utvikling, med handel og kollektivtransporttilbud.

Området betjenes av busstrafikk i Slemmestadveien med holdeplass «Eternitveien», 600 meter fra planområdet. Holdeplassen ligger i nærsenteret Bjerkås, der man også finner et utvalg matbutikker og annen handel. Kjørevei til nærmeste sentrum er 550 meter til Bjerkås nærsenter eller 1,5 km til Slemmestad lokalsenter. Båtforbindelse fra Slemmestad til Vollen tar 7 min. Båtforbindelse fra Slemmestad til Oslo tar 28 min.

Med hurtigbåt på Norcemkaia, er det ca. 600 meter gangavstand fra planområdet til hurtigbåtkaia via kyststi, noe som ytterligere forbedrer kollektivdekningen betydelig.

### **Sykkel og gange**

Det er i dag liten grad lagt til rette for gående og syklende i området ved og rundt planområdet. Det er behov for utvikling av området med utbedring av gang- og sykkelveier og kyststi. Dagens kyststi er en tilnærmet sammenhengende tursti langs kysten gjennom Asker og Røyken. Trasé for kyststien berører delvis planområdet, men er i dag ikke opparbeidet innenfor planområdet.

### **Biltransport**

Planområdet er tilknyttet øvrig infrastruktur – Slemmestadveien via Bjerkåsholmen (vei) og Eternittveien. Bjerkåsholmen og Eternittveien brukes i dag som atkomst til VEAS og småbåthavn. Veiens bredde er på ca. 7 meter. Det er ikke opparbeidet fortau. Både Bjerkåsholmen og Eternittveien har lav og mangelfull vegstandard i dag.

Bjerkåsholmen vil være hovedatkomst til boligene, mens Eternittveien er hovedatkomst til VEAS. Bjerkåsholmen gir også adkomst til småbåthavna og næringsbebyggelse mot sjøen og vil kunne fungere som beredskapsvei ved uforutsette hendelser på VEAS anlegget.

## 1.4 Bebyggelse og utnyttelse

### 1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål <i>Angitt med hovedformål (pbl 1-6), underformål og underdelte underformål</i>	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse - Næringsbebyggelse - Småbåtanlegg - Uteoppholdsareal	1113 1300 1588 1600	Privat, felles
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjørevei - Fortau - Gang- og sykkelvei - Annen veigrunn – tekniske anlegg - Annen veigrunn – grøntareal	2011 2012 2015 2018 2019	Privat, offentlig
Grønnstruktur Naturområde Friområde Blågrønnstruktur	3100 5100 3002	Privat, felles, offentlig

Nærmere angitte hensyns- og bestemmelsesområder inkluderes ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan.

### 1.4.2 Utnyttelse og høyder

Planområde areal ca. 61 daa. Boligområde areal ca. 25 daa.

Planområdet er i dag regulert til boligbebyggelse, terrassehus med tillatt utnyttelsesgrad TU=60%. Byggeområdet er avsatt i naturskråningen mot nordvest, ref. reguleringsplan vedtatt i 1991. For å bevare felles naturområde med truede arter, er boligbebyggelse, uteoppholdsarealer og lekearealene i dag tenkt flyttet fra skråningen og ned mot sjøen. Foreløpig boligbebyggelse er planlagt med ca. 200 boenheter fordelt på leiligheter av ulik størrelse for å legge til rette for varierte og ulike sosiale boformer. Fordeling, plassering av bebyggelsen med endelige høyder og bebyggelsesvolum bestemmes nærmere i planprosessen.

Boligbebyggelsen foreslås fordelt på leilighetsbygg med omtrent tre til fem etasjer, tilpasset tomtens naturlige topografi. Terrenget på tomten stiger fra et relativt flatt område på grusflaten ved havnivå og opp skogkledde åsprofiler med opptil henholdsvis 36 og 72 meter høydeforskjell fra havnivå. Dette gjør at åsen vil være fremtredende og boligblokkene vil fremstå som relativt lave i forhold til områdets naturlige topografi og landskapsprofil.

Det er i tillegg tenkt oppført småbåtanlegg, lagerbygning på ca. 3.000 m<sup>2</sup> for båttopplagring og en servicebygning med kafeteria og toaletter tilknyttet det maritime miljøet og brukere av kyststien. Småbåtanlegg, kafeteria og et utendørs aktivitetsareal vil utgjøre en naturlig buffer mellom boligbebyggelsen og den maritime næringsvirksomheten i området.

Antall boenheter: ca. 200  
Høyde boligbebyggelse: ca. 3-5 etasjer  
Arealformål boligbebyggelse: ca. 25.000 m<sup>2</sup>  
BRA boligbebyggelse: ca. 20.000 m<sup>2</sup>  
BYA: ca. 6.250 m<sup>2</sup>  
%-BYA: ca. 25%

### **1.4.3 Trafikk**

Det er adkomst til området i dag via offentlig vei. Planforslaget innebærer ingen vesentlig endring i trafikksituasjonen, men forutsetter omlegging av regulert vei for en optimalisert og en mer arealeffektiv utnyttelse. Forslaget innebærer at veien beholdes i nåværende veitrasé. Det er regulert gang- og sykkelvei til, og forbi planområdet, men denne er ikke opparbeidet. For lokalveien Bjerkåsholmen, vil det bli en begrenset trafikkøkning, men ikke i forhold til hovedveinettet. Planlagt arealformål vil ikke berøre skolevei. Det er regulert sikker skolevei til barne- og ungdomsskole. 600 meter gang- og sykkelvei må opparbeides.

Bjerkåsholmen-veien vil fungere som beredskapsvei for VEAS. VEAS vil kunne benytte Eternitveien til tungtransport, slik at tungtransport i strandsonen unngås. Ref. vedlegg 4, trafikkutredning fra Sweco, 19.08.2021.

### **1.4.4 Adkomst og parkering**

Adkomst til boligene skjer via strandpromenaden med avkjørsel til garasjeanlegg under terreng. Forlengelse av avkjørsel foreslås som kjørbare gangveier forbeholdt sporadisk kjøring og utrykning. Planinitiativet foreslår opprettholdelse av dagens veiforløp for Bjerkåsholmen-veien og at denne oppgraderes med gang- og sykkelvei.

Strandpromenaden blir en del av kyststien. Planforslaget har til hensikt å binde sammen bruddstykkene av stien til en helhetlig kystkulturopplevelse gjennom planområdet, hvor kultur- og naturminner samt friluftaktivitet i naturområder inngår i dagliglivet til beboerne i det nye boligområdet, samtidig som allmennhetens interesser er ivaretatt.

Parkeringsdekning forutsettes å følge Asker kommunes parkeringsnorm. Parkeringsarealet inngår ikke utnyttelsen og beregnet bruksareal (BRA). Parkeringen vil foregå under terreng, med adkomst fra Bjerkåsholmen-veien mot syd og nord i planavgrensningen. Boligbebyggelsen er foreløpig tenkt hevet en halv etasje for å gi en terrengetilpasset parkeringskjeller. Parkeringskjelleren vil inneholde bil- og sykkelparkering for boligene og eventuelt parkering for arbeidere ved båt- og serviceanlegget. Parkering for gjester og båtiere foreslås på det flatere terrenget ved småbåtanlegget. Dimensjonering og utforming av parkeringsarealene forutsettes å følge kommunens veinormaler.

### **1.4.5 Lekearealer**

Et større areal, aktivitetsareal, er satt av til felles lek mellom boligbebyggelsen og småbåtanlegget. I tillegg er mindre lekeplassarealer tenkt etablert i nærheten av boligbebyggelsen. Nærhet til natur- og skogsområder med variert topografi gir mulighet for aking om vinteren og utforskning av naturen for små og store til alle årstider i tillegg til rekreasjon, opphold og lek. Forslag til reguleringsbestemmelser vil ivareta krav til lekeplassareal basert på bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

### **1.4.6 Uteoppholdsarealer**

Krav til uteoppholdsareal for bolig (MUA) i bestemmelser til kommuneplanens arealdel vil bli fulgt opp i bestemmelser til ny reguleringsplan.

Antall boenheter: ca. 200

Høyde boligbebyggelse: ca. 3-5 etasjer

BRA boligbebyggelse: ca. 20.000 m<sup>2</sup>

Areal boligbebyggelse: ca. 25.000 m<sup>2</sup>

BYA: ca. 6.250 m<sup>2</sup>

%-BYA: ca. 25%

MUA privat: 12 m<sup>2</sup> balkong/terrasse per boenhet x 200 boenheter = ca. 2.400 m<sup>2</sup>

MUA felles: 55 m<sup>2</sup> per boenhet x 200 boenheter = ca. 11.000 m<sup>2</sup>

Usikkerhet tilknyttet grenseoppgang mellom boligformål og grøntstrukturformål, gjør at MUA-beregning må avklares nærmere i videre planprosess.

Boenhetene sikres privat uteoppholdsareal på balkong eller terrasse i tillegg til naturnære og varierte felles uteoppholdsarealer. Store skogsområder, maritime miljøer og badeplass er flotte uteoppholdsarealer som vil gagne beboere og brukere av området. Det er tenkt både nærlekeplasser i tilknytning til boligene, og aktivitetsareal som buffersone mellom boliger og småbåtanlegg. Tilrettelegging av møteplasser, lek- og rekreasjonsarealer for alle aldre innenfor området sammen med opparbeidelse av kyststi, vil gjøre naturområdene og kystlinjen mer tilgjengelig for allmennheten.

### **1.4.7 Landskap**

Tiltaket er tilpasset den naturlige topografien på tomten. Store deler av bebyggelsen er lagt ned på grusplassen for å bevare verdifulle naturområder og samtidig legge til rette for et levende og godt miljø med muligheter for varierte boenheter langs Askers kystlinje.

Planen tar sikte på å skåne den skogdekte skråningen som grenser til naturvernområdet og bebygge den flate utfylte delen av planområdet i sjøkanten mer konsentrert. Den utfylte flaten består for det meste av antropogen fyllmasse og er resultat av betydelige terrenginngrep, som i sin tid gjorde Bjerkåsholmen om til nes.

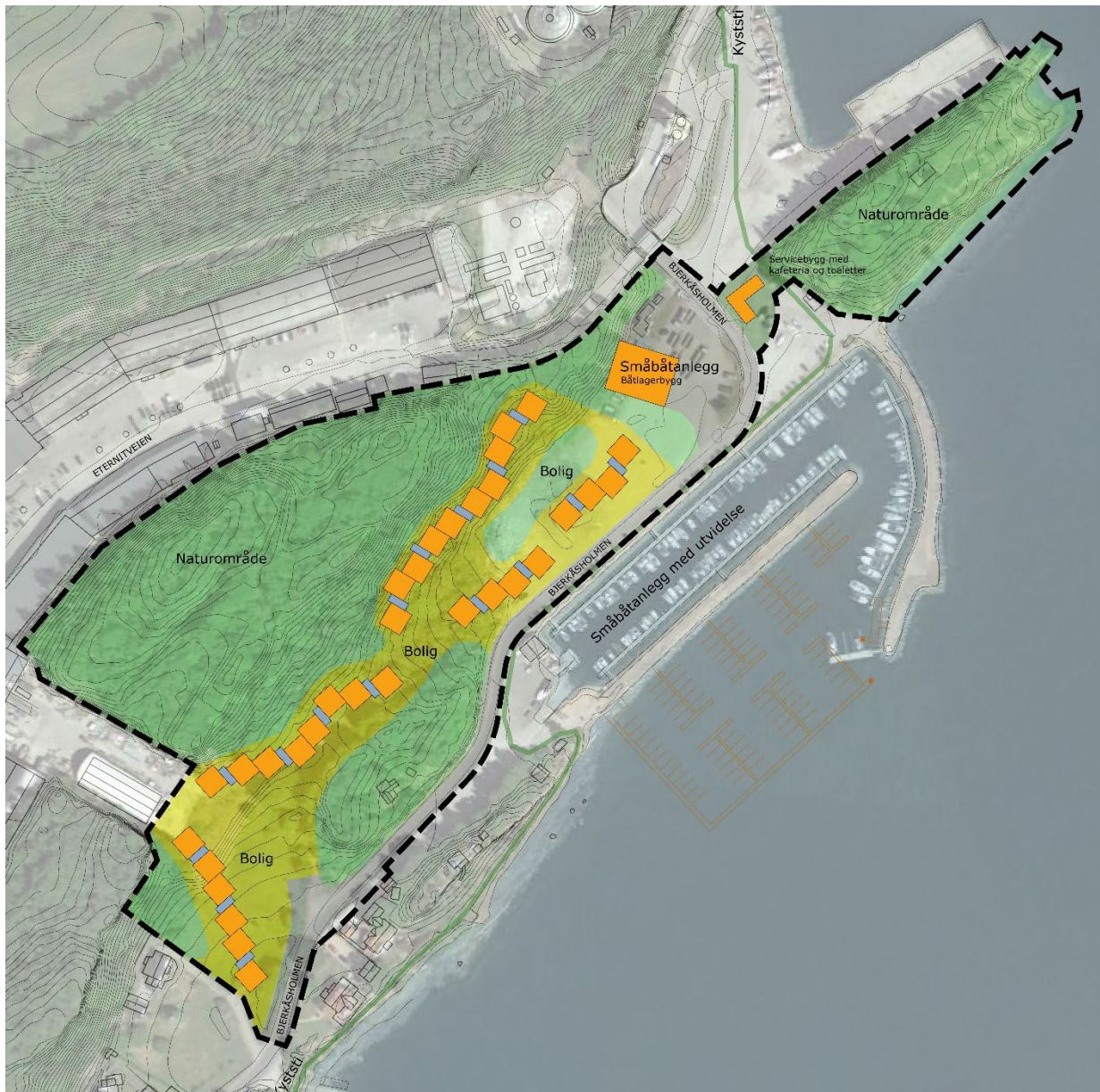
Planområdet er geologisk sett del av Oslofeltet, et kalk- og skifergrunnlag som omkranser Oslofjorden. Berggrunn i planområdet består for det meste av ikke omdannet kalk- og leirskifer. Disse er meget finkornete bergarter som er blitt til av mudder eller gytje ved sedimentering og er rik på rester etter organismer, men er også kjent for høye radiumkonsentrasjoner som kan gi problemer med radongass i grunnen. Planområdet er topografisk sett et mindre daldrag i nordøstlig retning og en av kanalene som drenerer kaldluft og forurensning fra hoveddaldraget i Asker, som strekker seg fra Semsvannet i nord til kommunegrensen i sør og videre. Disse tema vil bli nærmere redegjort for i planbeskrivelsen.

### **1.4.8 Samfunnsikkerhet**

Forhold knyttet til risiko og sårbarhet i området vil bli belyst i egen ROS-analyse.



### 1.4.9 Illustrasjon



Figur 7: Planområdet, forslag til framtidig situasjon. Illustrasjonsplan med mulig tomteutnyttelse. Illustrasjonen er ikke i målestokk.

Kystkultur og maritim livsstil har alltid stått sterkt i Asker. Utvikling av området Bjerkåsholmen føyer seg inn i rekken av perler rundt Oslofjorden, hvor en har mulighet for å bo i grønne omgivelser, nær sjøen, og med nærhet til alle fasiliteter for en moderne livsførsel, bl.a. kystkulturstien til Slemmestad lokalsenter, med hurtigbåtforbindelse til Oslo sentrum.

Hovedgrepet er bebyggelse med boliger, arbeidsplasser og servicetilbud med nærhet til sjøen. Boligene er i planforslaget utformet som kjedede lavblokker med sjøutsikt for alle. Foreløpig er boenhetene tenkt som varierte i størrelse, for å tilrettelegge for muligheten for sosiale boformer og gjennomgående leiligheter på ett plan med sjøutsikt og privat uteoppholdsareal.

Planområdet har i lengre tid vært neglisjert og belastet med industriaktivitet og tung transport. Gjennomføring av planforslaget vil revitalisere en naturperle i Asker. En attraktiv strandpromenade vil styrke det maritime miljøet rundt eksisterende marina, mens kyststien vil få kontinuitet og attraksjoner den ikke har i dag. Ved å konsentrere utbyggingen i sjøkanten på fyllmassene, bevares verneverdig natur til friluftsliv og kulturopplevelser.





Figur 8: Grusplassen gir gode muligheter for et grønt boligprosjekt med varierte og fleksible boenheter.



Figur 9: Planforslaget vil føre til en forskjønnelse av kystområdet og gi allmennheten enklere tilgang.





*Figur 10: Bjerkåsholmen, ytterst på tomten, blir en naturperle til glede for Askers befolkning.*



*Figur 11: Planforslaget sikrer et levende lokalsamfunn i tråd med kommunens strategi for hvordan arealene skal brukes i fremtiden.*

#### **1.4.10 Utviklingsfaser**

Området er ønsket utviklet i sammenheng med utviklingen av Slemmestad sentrum, samt utvidelsen av VEAS. Kyststi og gang- og sykkelvei utbedres og oppgraderes samtidig med boligprosjektet, småbåtanlegget og kafeteriaen. Rekkefølgebestemmelser vil sikre at opparbeidelser legges til grunn for utbyggingen. Utviklingsfaser, byggetrinn og eventuell utbyggingsavtale med kommunen avklares i det videre arbeid.

#### **1.4.11 Miljø**

Utarbeidet prosjektgrunnlag for planinitiativet forutsetter foreløpig omfattende bruk av trevirke for den planlagte bebyggelsen. Utomhus søkes tilrettelegging for biologisk mangfold og sammenhengende grønndrag i uteområdene. Naturområder bevares og kystsonen tilgjengeliggjøres for aktiv bruk gjennom fellesarealer og kyststi. Det tilrettelegges for møteplasser lek- og rekreasjonsarealer. Planinitiativet viser garasjeanlegg under bakken for å redusere parkering på terrengnivå og samtidig legges det til rette for miljøvennlig bildeling og sykkelparkering. I tillegg til nærheten til hurtigbåtkaia, vil planlagte tiltak gi prosjektet miljøambisjoner innen transport. Her vil man kunne bo i miljøvennlige boliger og tilbys en miljøvennlig hverdagslogistikk, med nærhet til både skogsnatur og strandsone. Nivået på miljøambisjonene vil nærmere bli avklart i det videre arbeidet.

#### **1.4.12 Annet**

Det er laget en film på 3 minutter som viser illustrasjonsprosjektet Bjerkåsholmen Brygge - boliger, båtlager, service, kafeteria og kyststi.

Link til filmen: <https://vimeo.com/673507401> (Ctrl+klikk for å følge kobling)

### **1.5 Økonomi**

#### **Økonomiske konsekvenser**

Et vedtatt reguleringsplanforslag vil innebære vekst med beboere i ulike aldersgrupper, unge tilflyttere og familier. Servicetilbud med kafeteria og småbåtanlegg vil skape nye arbeidsplasser. Utbedring av kyststien vil føre til økt bruk av friluftsområdene og invitere til en sunn livsstil, til glede for Askers innbyggere. Båtliv og servicetilbud langs kysten tilrettelegger for økt bruk av både kystlinjen og skogsområdene med flotte tur- og bademuligheter.

Boligutvikling i nær tilknytning til hurtigbåtkaia vil øke behovet for båtavganger og bidra til å danne et økonomisk grunnlag for drift av hurtigbåten. Dette vil være med på å bygge opp Slemmestad som et miljøvennlig sentrum med nær tilknytning til naturen og være et godt eksempel på hvordan det kan være å bo i Asker Kommune. Tilflytterne vil bidra positivt ved økt bruk av tilbudene i området og bidra med skatteinntekter for kommunen. Planforslaget vil skape positiv vekst og utvikling i kommunen, styrke sentrumsstrukturen og gi Asker beboere muligheten til å bo i skogsneare boliger ved sjøen.

#### **Realisering**

Grunneier og eier av selskapet Bjerkåsholmen Bolig AS, har forvaltet eiendommen i mange tiår og har som intensjon en raskest mulig realisering av utbyggingsplanene for eiendommen. Gjennom årene er det etablert et nært samarbeid med VEAS for utvikling av området styrt av felles interesser og intensjoner om et fortsatt fruktbart samvirke.



## **Utbyggingsavtale**

Behov for utbyggingsavtale med kommunen, vil bli avklart i den videre planprosessen. En eventuell utbyggingsavtale varsles samtidig med oppstart av detaljreguleringen.

## **Gebyr – foreløpig utregning**

Foreløpig utregning av gebyr for planområdet iht. innsendt planinitiativ følger kommunens prislister Gebyrregulativ for 2022 for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, matrikkellova og eierseksjonsloven, gyldig fra 06.01.2021.

Minstegebyret (M) for 2022 er fastsatt til 3.180 NOK.

Foreløpig utregning:

Gebyr for grunnareal (grunnareal 30.001 – 50.000 m<sup>2</sup> = 119 M) = 378.420 NOK

Gebyr for bruksareal (bruksareal 10.001 – 20.000 m<sup>2</sup> = 72 M) = 228.960 NOK

Foreløpig utregnet totalgebyr for detaljregulering iht. innsendt planinitiativ = 607.380 NOK

Planområdet utgjør ca. 61 daa, hvorav større områder er avsatt til grønnstruktur. I den foreløpige utregningen er det tatt utgangspunkt i arealer som brukes til å utføre tiltaket, betjene tiltaket eller som påvirkes av tiltaket. Arealer som bare tas med for helhetens skyld, er holdt utenfor, jf. Gebyrregulativ pkt. 2.2.2 b.

## **2. Varsling og planavgrensning**

### **2.1 Foreslått plangrense**

Endelig planavgrensning for planområdet avklares nærmere med kommunen i videre prosess (oppstartsmøte). Planavgrensningen vil måtte vurderes i forhold til eksisterende veitrasé, gang- og sykkelvei, utbedring og kompletteringer av kyststi samt grenseoppgang til VEAS og naboeiendommer mot Tåje.

Ref. vedlegg 1 som viser forslag til planavgrensning, målestokk 1:1000.

### **2.2 Hvem skal varsles**

Planoppstart vil bli kunngjort i Asker og Bærum Budstikke (kunngjøringsannonse med kartutsnitt av planområdet) og annonsert på kommunens hjemmeside.

Kommunens adresseliste vil bli brukt som utgangspunkt for varsling av planoppstart til naboer og berørte interessenter.

### **2.3 Medvirkning**

Uttalelser til planoppstart vil bli registrert og kommentert. Uttalelser og merknader som har betydning for planens utforming vil bli vurdert og eventuelt fulgt opp med avsender.

Det vil også i samarbeid med kommunen bli vurdert et folkemøte for presentasjon av planforslaget senere i prosessen. Som invitasjon til medvirkning ønsker grunneier også å fortsette sin gode dialog med naboene i Tåje Velforening, Slemmestad Båtforening og VEAS.

## **3. Gjeldende planstatus**

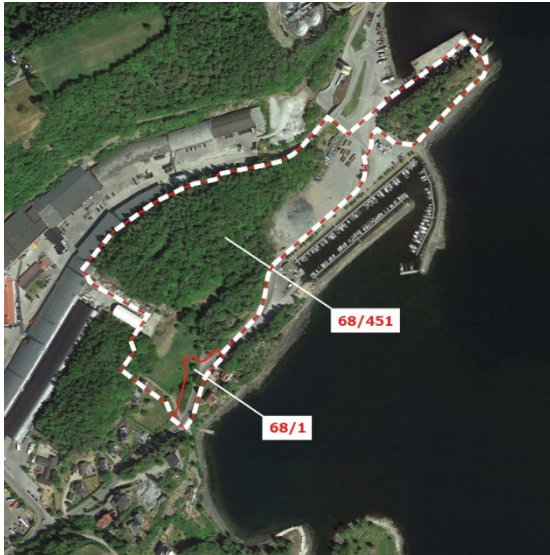
Gjeldende planer innenfor planavgrensningen:

- Kommuneplan for Asker 2018-2030, vedtatt 14.11.2017.

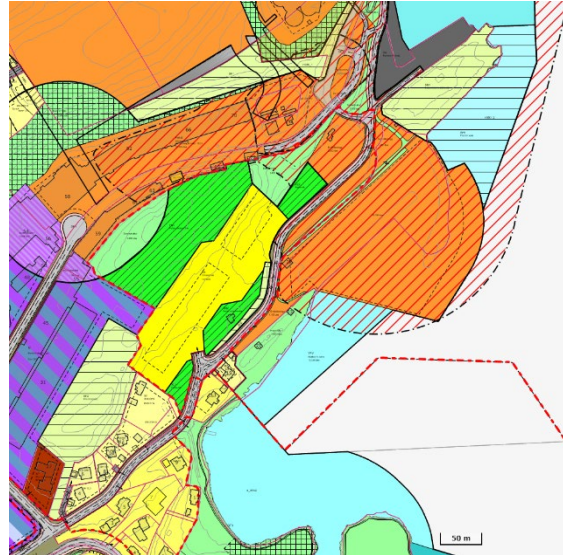
(Kommuneplan for Asker 2022-2034 under rullering, høringsfrist 04.06.2022).

- Reguleringsplan Bjerkås næringspark, vedtatt 06.03.1991.

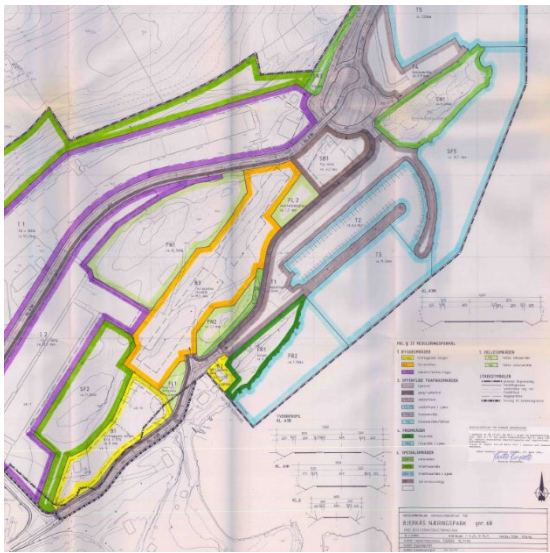
- Områdereguleringsplan VEAS anlegg Bjerkås, vedtatt 16.06.2015, revidert senest 29.05.2019.



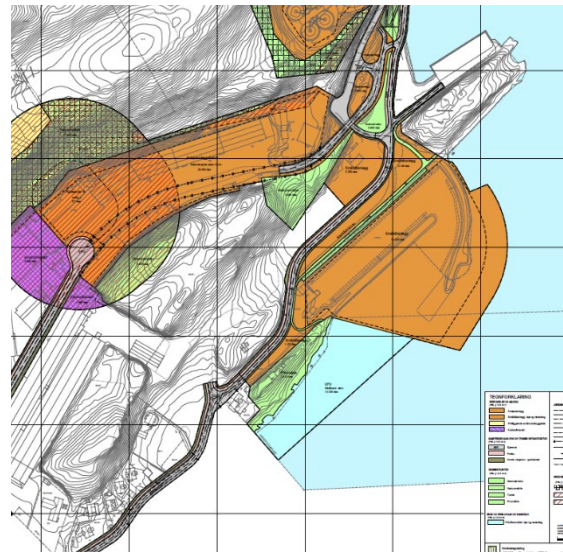
Figur 12: Flyfoto med planavgrensning.



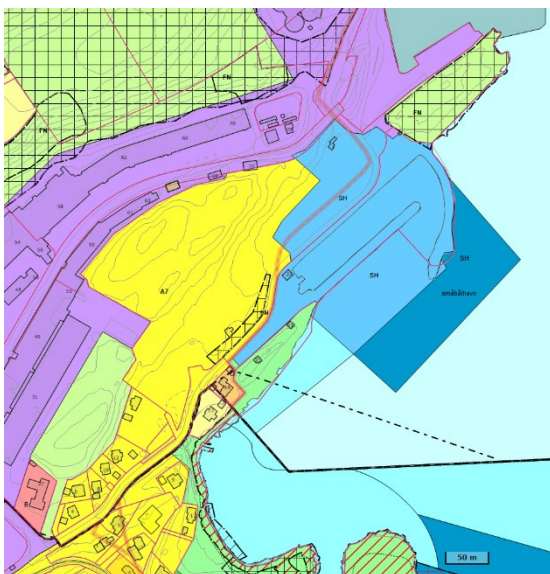
Figur 13: Gjeldende reguleringsplaner (Asker-kart).



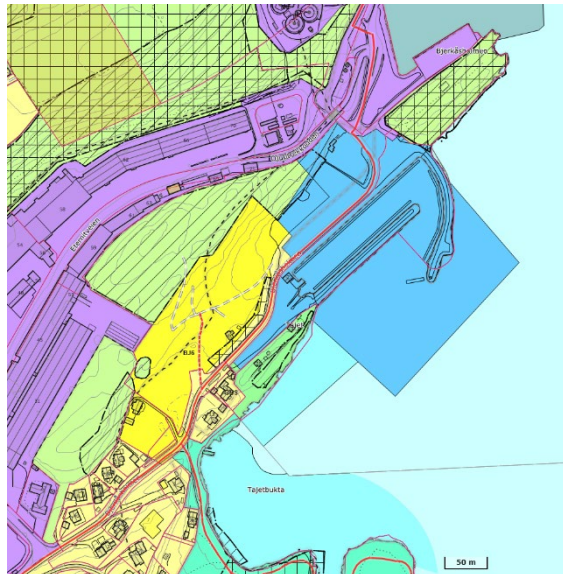
Figur 14: Reguleringsplan Bjerkås næringspark.



Figur 15: Områderegulering VEAS anlegg Bjerkås.



Figur 14: Gjeldende kommuneplan (Asker-kart).



Figur 15: Kommuneplan under arbeid (Asker-kart).

### 3.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplan 2018-2030, vedtatt 14.11.2017, er gjeldende kommuneplan for Asker kommune. Planområdet inngår i område felt A7 avsatt til boligbebyggelse, «boligbebyggelse på lang sikt» (vedtak fra 1995).

Ny kommuneplan for nye Asker kommune, Kommuneplan 2022-2034, er under arbeid og planen ble lagt ut til offentlig ettersyn 08.03.2022. Samfunnsdelen ble vedtatt 09.06.2020. Revidert forslag til ny arealdel for Asker 2022-2034 ble behandlet i formannskapet i ny Asker kommune 08.02.2022 og skal vedtas høst/vinter 2022.

*Planinitiativet samsvarer i hovedsak med formålsgransene i forslag til kommuneplanens arealdel. For planområdet er arealbruken avsatt til 1) Bebyggelse og anlegg, 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, 3) Grønnstruktur og 5) Landbruks- natur og friluftsområder (LNF).*

*Våre kommentarer til justeringer av arealdelen:*

- *Trasé for Bjerksåsholmen vei, er i samsvar med kommuneplanens arealdel.*
- *Område for boligbebyggelse er flyttet til flaten og nærmere småbåtanlegget. Dette er begrunnet med ønsket om å bevare naturområder og naturmangfold.*
- *Kommuneplanens område avsatt til småbåtanlegg er redusert gjennom et mindre behov for lagringsplass på land som følge av lagring i boblehavn. Planinitiativet legger til grunn en arealbruk der det legges til rette for moderne båttopplag i lagringshall isteden for dagens plasskrevende lagring på flaten.*
- *Planinitiativet viser avsatt et større boligområde og et noe redusert småbåtanlegg (opplag) i forhold til avsatt areal i kommuneplanens arealdel*

#### **Hensynssoner og bestemmelsesområder**

Hensynssone 350 – Brann- og eksplosjonsfare

Hensynssone 560 – Bevaring naturmiljø

Hensynssone 720 – Båndlagt etter naturmangfoldloven

Bestemmelsesområde #6 – 100-metersbelte langs sjø

Bestemmelsesområde #8 – Nullvekst nord

Planområdet ligger delvis innenfor forbudsgrense mot sjø (jf. 10.7).

#### **Rekkefølgebestemmelser**

Kommuneplanens bestemmelser har rekkefølgekrav som utfordres av forslag til detaljregulering. Dette gjelder:

- Sosial infrastruktur (pkt. 3.1.1 a)*  
*Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billigstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund, og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.*
- Transportkapasitet (pkt. 3.1.3 a)*  
*Nord for nullvekstlinjen kan utbygging med ny næringsbebyggelse Nord for nullvekstlinjen1 kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA, eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense.*

*Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.*

- c) *Trafikksikkerhet (pkt. 3.1.4 a og b)*  
*Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det være etablert trygg skolevei. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).*

*Våre kommentarer:*

- Planinitiativet har som intensjon etappevis utbygging, som vil bli nærmere redegjort for i reguleringsplanens planforslag med bestemmelser.*
- Rekkefølge av utbyggingen og fordeling og valg av boligtyper vil inngå i vurderinger av utforming, bebyggelsesmønster og lokalisering av bebyggelsen.*
- Kommuneplanens rekkefølgekrav bli utfordret gjennom utarbeidelse av detaljert reguleringsplan og tilhørende rekkefølgebestemmelser tilpasset planforslaget*

#### **a) Sosial infrastruktur, rekkefølgekrav**

Skolekretser er under vurdering i ny kommuneplan for Asker. I samfunnsdelen, vedtatt 09.06.2020, står det på side 59-60:

*«Skolekapasiteten i kommunen er i dag god, men kapasiteten er ujevnt fordelt. Ved en videre vekst må både skole- og barnehagekapasitet styrkes. For å utnytte eksisterende skolekapasitet mer effektivt, må skolekretsgrenser justeres.»*

*Våre kommentarer:*

- Planområdet tilhører i dag Arnestad skolekrets, der gangavstanden til Slemmestad skole vil være kortere for beboerne på Bjerkåsholmen. Skoleveien foreslås lagt til kyststien, via og langsetter den nye hurtigbåtkaien på nordsiden av Slemmestad brygge. Her vil foreldre og eldre søsken enkelt kunne ta følge med skoleelevene til Slemmestad sentrum. Fra Slemmestad kan benyttes pendlerbåt til Vollen og Oslo. Det anføres en enklere og miljøvennlig hverdagslogistikk med redusert behov for bil. Dette kan være med på å redusere trykket på bilveier, forenkle familielivet og dermed styrke Slemmestad lokalsenter som et bærekraftig knutepunkt for fremtidige beboere.*

#### **b) Transportkapasitet, rekkefølgekrav**

Rekkefølgekravet skal sikre en arealutvikling i kommunen som tilrettelegger for at boliger, arbeidsplasser, offentlig og privat service, kultur- og idrettstilbud og fritidsaktiviteter lokaliseres kollektivnært. Dette er i henhold til prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging.

*Våre kommentarer:*

- Kollektivdekningen i området er definert som god, med 16 avganger til Oslo sentrum i rushtiden. I tillegg kjører hurtigbåt fra Slemmestad til Vollen og Oslo. Hurtigbåtkaien er flyttet nærmere planområdet, til den nordlige kaien ved Slemmestad, og vil utgjøre en betydelig bedring av kollektivtilbudet.*
- Pendlerbåt mellom Oslo og Slemmestad vil vesentlig kunne redusere belastningen på veinettet.*

Vedtatte planer som har betydning for måloppnåelse av kommuneplanens rekkefølgekrav om transport:

- *Reguleringsplan Bjerkås næringspark (161 D, vedtatt 06.03.1991)*
- *Reguleringsplan Slemmestad (vedtatt 14.09.2017)*
- *Sykelstrategi Asker 2008-2029  
Planen legger til rette for utstrakt bruk av sykkel*
- *Områdereguleringsplan for Slemmestad sentrum og området mot Bjerkås.  
Områdeplanen ble vedtatt 14.09.2017. Områdeplanen legger til grunn bedring av kryssløsninger på Slemmestadveien og dermed trafikkavvikling. Videre legger områdereguleringsplanen til rette for veiadkomst fra Eternitveien via Kyststi/Tåjeveien til Slemmestad sentrum og hurtigbåt.*
- *Energi og klimaplan 2013-2030  
Planen legger til rette for bruk av lokal fornybar energi og grunneier vil være i dialog med bl.a. VEAS for å nyttiggjøre seg deler av overskuddsenergien VEAS genererer.*
- *Områdereguleringsplan for VEAS renseanlegg på Bjerkås.  
Områdereguleringsplanen ble vedtatt juni 2015, men gjennomgikk senere reguleringsendring i 2018. Endringene omfattet endrede hensynssoner, faresoner for brann og eksplosjonsfare.  
Planinitiativets vestre del av planområdet inngår i hensynssonen, men aktuelt område er kategorisert «ytre sone» og får ingen innvirkning på arealbruken.*

### c) Trafikksikkerhet, rekkefølgekrav

Våre kommentarer:

- *Trygg skolevei og trygg gang- og sykkelforbindelse til Slemmestad lokalsenter og Bjerkås nærsenter planlegges etablert som en del av områdeutviklingen.*
- *Planinitiativet inkluderer opparbeidelse av gang- og sykkelvei langsetter planområdet og rekkefølgebestemmelse vil sikre opparbeidelse frem til Slemmestadveien*

## 3.2 Kommunedelplan

Planområdet ligger ikke innenfor en kommunedelplan.

Planområdet grenser i sør til kommunedelplan Kystsoneplan Røyken Kommune, PlanID 062720130288, vedtatt 01.10.2015 og Kommunedelplan Slemmestad, PlanID 0627206, vedtatt 01.12.2011. Begge nevnte kommunedelplaner er gjeldende i dag og er forutsatt inntatt i arealdelen for Askers kommuneplan 2022-2034 (jf. Planbeskrivelse til Kommuneplanens arealdel 2022-2034, pkt. 3.1.1).

## 3.3 Områdeplan

### Områdeplan VEAS anlegg Bjerkås

Planområdet ligger delvis innenfor områdeplanen VEAS anlegg Bjerkås, PlanID 02202012009, vedtatt 16.06.2015, 68/344 og Endring av områdereguleringsplan for VEAS – endring av hensynssoner, vedtatt 13.11.2018.

Vesentlig endring av områdeplanen gjelder endring av hensynssonene H350 i tilknytting til brann og eksplosjonsfare samt oppheving av hensynssone H370 i tilknytting til høyspentanlegg helt nord i planområdet for VEAS. I tillegg er vist hensynssoner for videreføring av reguleringsplan, *hensynssone H910-Regulering som videreføres*. Hensynssonen omfatter et større område, naturområdet Bjerkåsholmen og ellers arealer innenfor planområdet for planinitiativet.



Våre kommentarer:

- *Vesentlig for planinitiativet for Bjerkåsholmen Brygge er at del av hensynssone for brann og eksplosjonsfare (H350) som tidligere omfattet del av planområdet for boligformål m.fl. er ikke kategorisert med begrensninger for planlagte arealformål, bolig og næring.*
- *Planinitiativet samsvarer i hovedsak med arealbruk og bestemmelser i områdeplanen, men vil bli foreslått nærmere detaljert og presisert i ny reguleringsplan. Herunder veitrase for Bjerkåsholmen vei, status og arealformål for naturområdet Bjerkåsholmen, samt vurderinger av grenseoppgang til småbåtanlegg, grenseoppgang grønnstruktur og boligformål samt vurdering av hensynssone for videreføring av gjeldende reguleringsplan (H910).*

Med referanse til vedtatt områdeplan er noen plantemaer nærmere beskrevet nedenfor.

### **Arealformål vei**

Områdereguleringen fra 2015 med senere endringer, viser Bjerkåsholmen-veien med veitrasé flyttet bort fra strandsonen og inn på terrengflaten nærmere naturområdet og kollen. Veien er vist med fortau mot kollensiden og nåværende veiareal er innlemmet i arealer for småbåtanlegg og grønnstruktur nærmest marinaen. Regulert turveg, kyststi, er vist i tilknytting til regulert småbåtanlegg.

Våre kommentarer:

- *Planinitiativet viser veitraséen flyttet tilbake til opprinnelig trasé for veien i området nærmest sjøen og langs kystlinjen. Dermed kan oppnås et sammenhengende og arealeffektivt utbyggingsområde nord for veien. Dette vil kunne sikre gode sammenhengende uteoppholdsarealer for boligene eller danne grunnlag for alternativ utforming av bebyggelse og uteanlegg.*
- *Kyststien forutsettes opparbeidet og oppgradert som en del av bolig- og næringsutviklingen i området.*
- *Regulert turveg, kyststi innenfor planområdet bør vurderes i en større overordnet sammenheng. I planen ender kyststien ved det sentrale veikrysset og avkjørselsvei til dypvannsbrygge for VEAS.*
- *Kyststien bør vurderes som en attraksjon og tillegges kvaliteter som møteplasser, oppholds- og aktivitetssoner (eks. nærhet og samspill med marinaen og planlagt boligbebyggelse).*

### **Arealformål småbåtanlegg**

Arealformålet i områdeplanen har en avgrensning som innebærer et betydelig større areal enn det som foreslås i planinitiativet. Dette er i hovedsak som følge av områdeplanens endring av veitrasé for Bjerkåsholmen vei.

Områdeplanens bestemmelser §8 omhandler småbåtanlegget der pkt. 8.1 åpner for flytting og utvidelse av molo. Pkt 8.3 gir tillatelse til oppføring av servicebygg med bebygget areal inntil 200 m<sup>2</sup>.

Planinitiativet har som intensjon en utvidelse av gjeldende regulering og endring av type båttopplag, basert på at fremtidig boligbebyggelse vil øke behovet for båtplasser både i sjøen og på land.

Våre kommentarer:

- *Planinitiativet har som intensjon å følge opp områdeplanens bestemmelser.*



- *De siste ti årene har det ikke vært lagret småbåter på eiendommen da behovet for opplag på land er sterkt redusert. Planer om etablering av lagringshall for båtopplag er også medvirkende til et redusert behov for opplagsplasser på land.*
- *Arealbehovet for opplag av fritidsbåter på land er konstatert mindre noe som også er bekreftet av marinaselskapet.*
- *Planinitiativet inkluderer forslag om utvidelse av småbåtanlegget med lagerbygg for båtlagring, der båtene lagres i høyden, og i tillegg et servicebygg med bebygd areal på inntil 200 m2 og som inkluderer kafeteria og lokaler til utleie av utstyr og lignende.*

### **Arealformål grønnstruktur**

I planinitiativet foreslås en stor del av planområdet som omfatter natur- og skogsområde avsatt til grønnstruktur formål i samsvar med ny kommuneplan og områdeplanen. Hovedformålet grønnstruktur er foreløpig vurdert å omfatte underformålene naturområde, grønnstruktur, turveg, og friområde. Områdeplanen betegner naturområdene i planen med arealformålene; grønnstruktur, naturområde og friområde.

*Våre kommentarer:*

- *Planinitiativet har som intensjon i hovedsak å sikre grønnstrukturene i området gjennom arealunderformålene grønnstruktur, naturområde og friområde. Dette vil være i tråd med Asker kommunes nye kommuneplan og i prinsippet det gjeldende regulering, områdeplanen anfører.*
- *Områdeplanens betegnelse, underformålet «naturområde», foreslås opprettholdt i planinitiativet for arealet omfattet av kollen og skogområdet innenfor planinitiativets planområde.*
- *Kommuneplanens LNFR -betegnelse for arealformålet foreslås dermed erstattet av forannevnte.*

### **Rekkefølgekrav**

Bestemmelsene i områdeplanen beskriver rekkefølgekrav (jf. Pkt. 2.2). Utdrag fra bestemmelsene, rev.2018:

*2.2.3 Før det gis brukstillatelse for renseanlegg, skal veien Bjerkåsholmen gjennom planområdet være opparbeidet i henhold til områdereguleringsplanen.*

*2.2.4 Før det gis brukstillatelse for renseanlegg, skal regulert gangvei gjennom området være opparbeidet.*

*2.2.5 Før det gis brukstillatelse for renseanlegg, skal det gjennomføres en estetisk oppgradering av områdene langs Bjerkåsholmen.*

*Våre kommentarer:*

- *Rekkefølgekravene er relevante for planforslaget og vil bli avklart i videre planprosess og dialog med kommunen, VEAS og andre berørte parter.*
- *Rekkefølgebestemmelser vil bli videreført i detaljreguleringen og komplettert og oppdatert i forhold til ny kommuneplan 2022-2034.*

### **Hensynssone H350 brann- og eksplosjonsfare**

For VEAS biogassanlegg ble det opprinnelig avsatt hensynssoner for brann- og eksplosjonsfare i tilknytning til anlegget (H350\_1 og H350\_2) med tilhørende bestemmelser. Siste revisjon av

områdeplanen i 2018 endret omfang av hensynssonene. Ref. innledning Områdeplan, pkt 3.3.

### 3.4 Reguleringsplan

Planinitiativets planområde utgjør del av reguleringsplanen fra 1991. I tillegg inngår deler planområdet i Områdereguleringsplanen for VEAS. Aktuelle reguleringsplaner for planinitiativet er:

- Reguleringsplan 161D Bjerkås næringspark, vedtatt 06.03.1991.
- Påbegynt reguleringsplan for Bjerkåsholmen, gnr. 68 bnr. 451 m.fl., varslet oppstart i 2015. Reguleringsplanen ble avsluttet i påvente av ny kommuneplan.
- Områderegulering VEAS anlegg - endrede hensynssoner, senest revisjon vedtatt 13.11.2018. Områdereguleringen er omtalt under kap. 3.3 Områdeplan.

Reguleringsplanen fra 1991 viser planområdet (planinitiativet) i hovedsak regulert til boligformål, terrassehus med TU% = 60% og med tilhørende reguleringsbestemmelser. Reguleringsplanen forutsetter etappevis utbygging for hovedtyngden av bebyggelsen.

Reguleringsbestemmelsene omhandler:

- område for boligformål, industri/kontor/lager
- offentlig småbåthavn på land og i sjø, havneområde, båtled
- friområde på land og i sjø
- spesialområder for naturminne, frilufters formål, båtserviceanlegg
- felles leke-/oppholdsområde, naturområde og fellesbestemmelser

Våre kommentarer:

- *Reguleringen legger til grunn terrassert bebyggelse i skrånende terreng og naturkolle. Planinitiativet forutsetter en annet konsept der natur og landskapsprofiler ivaretas.*
- *I forhold til reguleringsplanen foreslår planinitiativet endringer med hensyn til lokalisering av bebyggelsen, formålsavgrensning, arealutnyttelse og bygningstypologi.*

*Hovedkonsept for ny regulering av boligområdet gjelder omlokalisering av utbyggingsarealene fra eksponert høydedrag og naturområde til det lavereliggende utfyllingsområdet nærmere sjøen vest for Bjerkåsholmen og småbåtanlegg. Flytting av utbyggingsområdet til de lavereliggende arealer som består av utfylte masser, innebærer bevaring av sårbar natur vest i planområdet og vil kunne sikre naturmiljøet og lokaliteter med registrerte rødlistete arter. Planinitiativet anføres også vil sikre bevaring av kollen og høydedraget som en markant åsprofil.*

- *Grunneier har siden 2008 jobbet aktiv med en omregulering av boligområdet. Det anføres også at hensikten med reguleringsforslaget er å utnytte potensialet for boligutvikling i en kystnær naturperle, samt tilrettelegge for arbeidsplasser og servicetilbud i utviklingen av eksisterende maritim næringsvirksomhet. Planen vil tilrettelegge for utbygging av boliger med nødvendige fasiliteter, bl.a. felles utearealer, felles parkering, samt adkomst og servicetilbud.*

### 3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Områderegulering VEAS Anlegg Bjerkås, vedtatt 16.06.2015.

Områderegulering for Slemmestad, vedtatt 14.06.2017.

Detaljregulering for park og kyststi på Tåjeodden og Kutangen, PlanID 2020001, under arbeid.

Detaljregulering for Norcems anlegg i Slemmestad – gnr. 38 bnr. 434 m.fl., PlanID 06272018010, vedtatt 14.10.2020.

### 3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 28.05.2021. Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs Oslofjorden. Store deler av området er avsatt som boligformål i kommuneplanen til Asker. Kyststien som går gjennom området, er viktig å opprettholde for å beholde tilrettelegging for allmenn ferdsel langs sjøen.

*Våre kommentarer:*

- *Kommuneplanen angir byggeforbudsgrense til sjø med varierende avstander i forhold til strandsonen. Planinitiativet forholder seg til denne grensen og utbyggingsforslaget vil ikke være i konflikt med denne grensen.*

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 28.09.2018.

*Våre kommentarer:*

- *Planforslaget legger til rette for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Boligbebyggelsen vil kunne benytte moderne oppvarmingsløsninger knyttet til VEAS. Bebyggelsen er tenkt utformet i treverk, med fokus på bærekraftige løsninger i materialbruk og boform.*

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014.

*Våre kommentarer:*

- *Planforslaget vil legge til rette for arrondering av arealer. Arealer i dag avsatt til boligformål ligger på områder med sårbar og vernet natur.*

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interessert i planleggingen T-2/2008.

*Våre kommentarer:*

- *Planforslaget til rette for barn og unge med tilrettelegging for uteoppholdsarealer for lek og rekreasjon innenfor planområdet.*

- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (høringsnotat)

*Våre kommentarer:*

- *Planforslaget vil følge opp de rikspolitiske retningslinjene og gjeldende TEK.*

- Retningslinje for behandling av for i arealplanlegging T-1442/2021.

*Våre kommentarer:*

- *Planinitiativet og planforslag vil følge opp de rikspolitiske retningslinjene og gjeldende TEK.*

## 4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

Planinitiativet faller ikke inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert etter PBLs kapittel 14, Konsekvensutredninger for tiltak med tilhørende forskrift, Forskrift om konsekvensutredninger. Med henvisning til kapittel 3 Vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning, har forslagsstiller vurdert at plan for utbygging av området ikke utløser krav om konsekvensutredning eller planprogram.

Forslagsstiller konkluderer foreløpig med at planforslaget ikke utløser krav til planprogram eller konsekvensutredning. Vurderinger vil bli gjort i dialog med kommunen i løpet av planprosessen.

## **5. Vedlegg**

1. Forslag til planavgrensning, målestokk 1:1000
2. Illustrasjoner
3. Snitt, terrengprofil
4. Trafikkutredning Sweco