

Planinitiativ for forslag til revidert områderegulering for VEAS anlegg Bjerkås. 68/185, m.fl.

For at en bestilling av et oppstartmøte 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 områderegulering 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 oppstartmøte.

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	4
1.3 Tilgrensende områder	7
1.4 Bebyggelse og utnyttelse	8
1.5 Økonomi	17
2. Varsling og planavgrensning	18
2.1 Foreslått plangrense	18
2.2 Hvem skal varsles.....	19
2.3 Medvirkning	19
3. Gjeldende planstatus	20
3.1 Kommuneplanens arealdel.....	20
3.2 Kommunedelplan	20
3.3 Områdeplan.....	20
3.4 Reguleringsplan	21
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....	21
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer.....	21
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	21
5. Arbeidsopplegg og fremdrift.....	23

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: Veas AS
Kontaktperson: Øystein Moursund
Adresse: Bjerkåsholmen 125, 3470 Slemmestad
Telefon: 982 08 615/982 08 600
E-post: om@veas.nu

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Asplan Viak AS
Kontaktperson: Ane Fyksen
Adresse: Kjørboveien 20, 1337 Sandvika
Telefon: 959 69 008/417 99 417
E-post: ane.fyksen@asplanviak.no

Faktura adresse:

Veas Næringspark AS
EHF Faktura
Bjerkåsholmen 125, 3470 Slemmestad

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Øystein Moursund	982 08 615	om@veas.nu
Tore Amundsen	957 20 038	toam@veas.nu
Ane Fyksen	959 69 008	ane.fyksen@asplanviak.no
Petter Christensen	454 99 490	petter.christensen@asplanviak.no

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

- Avklaring om det er behov for konsekvensutredning og planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger §6; se kap. 4
- Forslagsstiller er opptatt av å få avklart reguleringsspørsmålet for å få iverksatt tiltak så fort som mulig. Se forslag til fremdrift i kap. 5

Gebyr

Infrastrukturtiltak fremmet av regionale og statlige etater er iht pkt. 2.1. i Asker kommunes gebyrregulativ for 2022 for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, matrikkellova og eierseksjonsloven fritatt for plansakgebyr.

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Veas er Norges største renseanlegg og er en helt avgjørende bidragsyter i arbeidet med å holde Oslofjorden ren. Veas eies av kommunene Oslo, Bærum og Asker, og avløpsvann fra eierkommunene blir transportert via Veas-tunnelen ut til renseanlegget på Bjerkås. Veas renser også avløpsvann fra Nesodden kommune. Samlet renser Veas avløpsvann fra ca. 15 % av Norges befolkning.

Anlegget har siden starten i 1982 vært i drift hele døgnet, året rundt og skal i overskuelig fremtid ivareta avløpsvann fra kommunene. Anlegget må derfor sikres de nødvendige utviklingsmuligheter og må ikke bygges inne som resultat av annen utbygging.

I løpet av de neste 4-6 årene skal Veas investere over én milliard kroner på omfattende rehabilitering og oppgradering av anlegget, noe som skal gjennomføres mens anlegget er i full drift.

Områdereguleringsplanen for Veas som ble vedtatt i 2015, har vært lagt til grunn for utbygging og utvikling av anlegget. Veas har gjennomført viktige oppgraderinger av prosessanleggene i fjellanlegget og har overtatt og tatt i bruk deler av Bjerkås næringspark som nå kalles Veas næringspark. Der er det nå bl.a. etablert anlegg for oppgradering av biogass.

Veas' langsiktige planer for Veas næringspark innebærer riving av gjenstående bebyggelse i og etablering av nye anlegg. På sikt vil det også bli behov for å fornye administrasjonsbygget, der blant annet sosiale rom for de ansatte inngår. Dette vil medføre behov for justeringer / tilpasninger av gjeldende reguleringsplan.

Atkomstforholdene og de interne veiløsningene på tomten ikke er funksjonelle for den fremtidige driften av anlegget. En sentral del av planarbeidet vil bli å innarbeide løsninger for oppgradering av veisystemet.

Etter innledende drøfting er Asker kommune og Veas omforent om at områdereguleringsplanen bør gjennomgås på nytt og at det innarbeides justeringer for å tilpasse planen etter Veas' fremtidige behov. Dette gjelder bl.a. atkomstforhold og veiløsninger, samt byggehøyder for Veas næringspark og administrasjonsbygget. For å gi mulighet for utleie til tilknyttede virksomheter i Veas næringspark, foreslås dette området omregulert til industri.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Det foreslås et planområde som inkluderer hele Veas' eiendom, de to atkomstveiene Eternitveien og Bjerkåsholmen, deler av kyststien og småbåthavna. Et område på ca. 110 dekar.

Planområdet grenser i nord til Bjerkås naturreservat. I vest grenser planområdet til Bjerkås næringspark (opprinnelig del av Eternitfabrikken), til naturområde og til småhusbebyggelsen langs Bjerkåsholmen. I syd grenser planområdet til småhusbebyggelsen på Tåje og Tåjebukta. I øst grenser planområdet til Vollen Båtservice på Djuptrekkodden og Oslofjorden og til Bjerkåsholmen naturminne.

1.2.2 Dagens arealbruk

I dette kapitlet beskrives dagens arealbruk. I kartet vises områdets inndeling i delområder. Beskrivelser av hvert delområde følger under.



Figur 1. Veas' områder på Bjerkås. Inndeling i delområder som inngår i planarbeidet.

- 1 Veien Bjerkåsholmen:
Bjerkåsholmen har fra begynnelsen av vært hovedatkomst til Veas, Vollen Båtservice og til Slemmestad båtforening, men er bare enkelt opparbeidet, uten fortau. Veien er også kjøreatkomst for 11 boligeiendommer og den er skolevei. Om sommeren fører tilstrømming av badegjester til en del «villparkering» i veikanten.
- 2 Slemmestad båtforening:
Båtforeningen har moloanlegg med flytebrygger og båtopptak med opplagsplasser lengst mot øst og lengst mot vest i sitt område.
- 3 Eternitveien:
Eternitveien gjennom Bjerkås næringspark er ikke opparbeidet som vei. Trafikken gjennom området går langs et lager- og industribygg med flere porter med inn- og utkjøring. Sikkerhetsmessig er ikke dette noen tilfredsstillende situasjon. Det er behov for å markere veien som et eget anlegg lengst mulig bort fra kjøreportene og å sikre fotgjengere.

- 4 Bjerkåsbukta:
Ved Bjerkåsbukta går hovedatkomst opp til Veas' administrasjonsbygg og internvei ned fra næringsparken. Veas har i dette området to tunnelportar, silo for kalk og lagertanker for metanol. Transport til disse foregår med store kjøretøy. Noen av kjøretøyene har av sikkerhetsmessige forhold forbud om rygging.
Kyststien som passerer gjennom området, går på en trapp opp til det øvre nivået. Området i bukta ellers ikke opparbeidet og brukes periodevis til temporær lagring.
- 5 Veas næringspark (tidligere del av Bjerkås næringspark):
Veas har ervervet deler av Bjerkås næringspark og tatt i bruk deler av bebyggelsen til kontor og lager. Noe bebyggelse er fjernet og noe er leid ut til ulike leietakere. Lengst mot øst er det nylig oppført anlegg for oppgradering av biogass.
- 6 Administrasjonsbygget:
Administrasjonsbygget og øvrige tekniske anlegg i område 6 er stort sett uforandret siden Veas ble åpnet i 1982. I det samme området ble det i 1993 satt i drift et anlegg for utråtning (råtnetanker) av slam.
- 7 Fjellanlegget:
Renseanlegget har vært under kontinuerlig utvikling siden det ble satt i drift i 1982, men dette har i prinsippet foregått innen de samme fysiske rammer og uten endringer av på overflaten.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Tiltaket som nå skal planlegges vil i hovedsak være innenfor grensene for områdereguleringsplanen for Veas (2015), der det ble gjennomført en omfattende konsekvensutredning. Naturverdier eller mulige kulturminner som eventuelt kan bli berørt av tiltaket, er derfor allerede belyst i konsekvensutredningen.

Veien Bjerkåsholmen (område 1 – se figur 1) som skal utvides noe i bredden, tangerer Bjerkåsholmveien naturminne (geologisk forekomst ObjectID 1328), men forutsettes ikke å berøre dette.

Småbåthavna (område 2 – se figur 1) med moloer ble bygget opp med utsprengte masser fra fjellanlegget. I områdereguleringsplanen ble det lagt til rette for utvidelse av moloen, men dette er ikke gjennomført. Kyststien passerer gjennom dette området, men den er ikke særskilt opparbeidet.

Bjerkåsbukta (område 4 – se figur 1) er et planert oppmarsjområde (oppstilling/venteområde) for Veas og inkluderer veiforbindelse fra næringsparken og opp til Veas' administrasjonsbygg. Området inkluderer også Veas' kai. Kaia grenser til Bjerkåsholmen naturminne (geologisk forekomst ObjectID 3061), men det vil ikke foregå utbygging som kan berøre dette. Kyststien passerer gjennom dette området.

Veas næringspark (område 5 – se figur 1) grenser til Bjerkås naturreservat (kalkfuruskog, alm lindeskog og geologi ObjectID 241), men vil ikke berøre dette. Mulig risiko i forhold til naturverdiene i reservatet ble utredet i konsekvensutredningen i 2015. Flora og fauna i naturreservatet består av flere varmekjære arter som nyter godt av solinnstråling fra syd. I utredningen ble det pekt på at høyere bebyggelse vil føre til mer skygge for et begrenset område av lia. Bjerkås naturreservat har stor verdi og omfanget av utbyggingen ble den gang vurdert som middels negativt, fordi det til en viss grad vil forringe vekst og levevilkår for en sterkt truet karplante. Områdets verdi og tiltakets omfang ble samlet vurdert til middels negativ konsekvens.

I syd grenser Veas næringspark til en høy åsrygg med kalkbarskog (Naturbase-IDBN00047697), men tiltaket vil ikke berøre denne åsen.

Grunnundersøkelse utført av konsulentfirmaet Norconsult (2021) viser varierende og til dels store dybder til fjell i næringsparken og innslag av kvikkleire.

Administrasjonsbygget (område 6 – se figur 1) ligger noe tilbaketrukket på et utsprengt platå. Både byggehøyder og bebygd areal vil øke, se beskrivelser i kap. 1.4.2. Området grenser mot Bjerkås naturreservat (ObjectID 241), men vil ikke berøre dette. Mulig risiko i forhold til naturverdiene i reservatet kan, i likhet med næringsparken, være mer skygge for varmekjære arter som følge av høyere bebyggelse. Kyststien passerer i søndre og østre kant av området

Fjellanlegget (område 7 – se figur 1) ligger inne i åsen under naturreservatet. I konsekvensutredningen i 2015 ble det konstatert at vegetasjonstypene på Bjerkås består av tørkebetingede naturtyper som trolig får dekket det meste av vannbehovet fra regnvann. En utbygging av fjellhallene ble derfor på generelt grunnlag vurdert å ha liten effekt på naturverdiene.

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Under synliggjøres oversikt over eiendommer som ligger innenfor planområdet.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
68/1	Bjerkåsholmen	Bjerkåsjordet as
68/185	Bjerkåsholmen 125	Veas Selvkost AS
68/234	Bjerkåsveien 70	Asker kommune
68/344	Djuptrekkodden	Veas Selvkost AS
68/377	Eternitveien 30	Bjerkås Næringspark AS
68/386	Eternitveien 34, m.fl.	Bjerkås Næringspark AS
68/404	Bjerkåsholmen 27	Slemmestad båtforening
68/451	Bjerkåsholmen	Bjerkåsholmen bolig as
68/454	Djuptrekkodden	Veas Næringspark AS
68/465	Eternitveien 58, m.fl.	Veas Næringspark AS
68/466	Eternitveien	Veas Næringspark AS

Breddeutvidelse av Bjerkåsholmen vil på ulike måter berøre en del boligeiendommer: 68/378, 68/396, 68/416, 68/420, 68/425, 68/426, 68/427, 238/162, 238/555 og 238/497.

1.3 Tilgrensende områder

Planområdet ligger litt avsondret i strandsonen mellom Slemmestad og Sjøstrand, ved attraktive friluftsområder. Kyststien som passerer gjennom området og badestrendene ved Tåje er mye brukt til friluftsliv/rekreasjon. Asker kommune er i gang med utvikling av Tåjeodden og Kutangen.

Bjerkås næringspark, den tidligere Eternitfabrikkens område, er et område hvor en rekke bedrifter har leieforhold i industri- og lagerbygg med varierende standard.

Langs vestre del av veien Bjerkåsholmen og sydover mot Tåje ligger spredt boligbebyggelse. Noen av disse boligene vil bli berørt av tiltaket når veien utvides i bredden. Noen eiendommer må avgis grunn, mens noen vil bli berørt på andre måter, som endret høyde ved avkjørsel eller flytting av hekker som i dag står plassert på regulert veigrunn.

Rett sørvest for planområdet ligger Vollen kystkulturbarnehage, en privat barnehage med 4 avdelinger (<https://vollen-kystkulturbhg.no>).

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Endringer i Veas' behov gjør det nødvendig å oppdatere områdereguleringsplanen som ble vedtatt i 2015. I kartskissen figur 1 er planområdet delt inn i 7 delområder. I kapittel 1.4.2 og 1.4.3 nedenfor er det redegjort for tiltak som foreslås i de enkelte delområdene.

Områdene foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Bebyggelse og anlegg		
Avløpsanlegg	1542	Offentlig
Avløpsanlegg kombinert med næringsbebyggelse	1800 (1542/1300)	Offentlig/privat
Havn – kai	2041	Offentlig
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	1800 (1588/1310)	Privat
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg	2011	Offentlig/privat
Fortau	2012	Offentlig/privat
Annen veggrunn - grøntareal	2019	Offentlig/privat
Grønnstruktur		
Grønnstruktur	3001	Offentlig
Naturområde	3020	Offentlig
Turveg	3031	Offentlig
Friområde	3040	Offentlig
Bruk og vern av sjø og vassdrag		
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710	Privat

1.4.2 Utnyttelse og høyder

I områdereguleringsplanen er tillatt gesimshøyde for næringsparken (område 5) og administrasjonsbygget (område 6) 12 meter. Tillatt bebygget areal BYA skal ikke overstige 75 %.



Figur 2. Delområder som inngår i planforslaget.

Område 5 Veas næringspark

Næringsparken skal gi rom for nye anlegg og servicebygg i tilknytning til renseanlegget. Veas ser for seg at eksisterende bebyggelse på eiendommen rives og at internveien gjennom området parallellforskyves sørover mot eiendomsgrensen. Dette vil skape et mulighetsrom for etablering av ny bebyggelse og anlegg mot åsen i nordvest. Foreløpig foreligger det ikke konkrete planer for volumer og plassering av bebyggelsen / anleggene. Dette vil bli en del av den videre prosessen. Det er kartlagt at det er behov for å øke gesimshøyde til om lag 20 m enkelte steder. Byggenes funksjoner skal dekke Veas sine behov for videreforedling av råvarer fra renseanlegget. Veas ønsker også å tilby tomt, eventuelt lokaler for virksomheter som kan tenkes å nyttiggjøre seg av produkter fra Veas. Veas mener derfor det er naturlig å regulere området til kombinasjonsformål avløpsanlegg / næringsbebyggelse.



Figur 3. 1 Foreløpig skjematisk illustrasjon for videre utvikling i næringsparken.

Område 6 Administrasjonsbygget

Dagens administrasjonsbygg sto ferdig ved åpningen i 1982 og tilfredsstillende ikke lenger dagens behov. På sikt vil Veas derfor bygge et nytt og mer tidsmessig anlegg med større arealer for både administrasjon, laboratorium og andre servicefunksjoner, samt sosiale rom for de ansatte. Det er også behov for flere parkeringsplasser, spesielt for de mange besøkende til anlegget.

Det foreligger et skisseprosjekt for utbygging av administrasjonsbygget. Skisseprosjektet legger til rette for utvikling av et administrasjonsbygg med ca. 11.000 kvm bruksareal. Hovedbygget planlegges med 3 fulle etasjer, samt underetasje og inntrukket toppetasje for tekniske bygg. Parkering for 105 biler planlegges i anlegg under terreng i 2 plan i søndre del av bygget.

Gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng vil bli rett i underkant av 13 m. For å sikre tilstrekkelig fleksibilitet i reguleringsplanen blir det aktuelt å regulere ca. 2 m høyere enn det som er regulert i dag, gjennom bruk av maksimal kotehøyde.

Byggets fotavtrykk vil øke ift. dagens bebyggelse. Det betyr at byggets fotavtrykk vil gå utover rammene som er fastsatt i den regulerte byggegrensen. Det er ikke behov for å øke utnyttelsesgraden utover 75 % som fastsatt i gjeldende reguleringsplan. Se illustrasjon (figur 4) under som viser dagens fotavtrykk (rød flate) sammenstilt med det planlagte fotavtrykket (grå/grønn flate), samt regulert byggegrense (rosa strek).

Det planlegges ikke endringer av dagens beredskapsvei. Det betyr at denne, som i dag, vil være for bratt ift. Asker og Bærum brann og redning IKS gjeldende retningslinje for adkomst for brannbiler med 17% stigning.



*Figur 4. Situasjonsplan nytt administrasjonsbygg
Den blå linja viser fotavtrykket for nytt bygg. Den røde linja viser fotavtrykket for eksisterende administrasjonsbygg. Parkeringsanlegget ligger i forlengelsen av administrasjonsbygget mot tankene. Arkitekt: Link arkitekter*

Område 7 Fjellanlegget

Det er ikke behov for å endre områdereguleringsplanens vertikalnivå 1, som angir grenser for rensaneanleggets fjellanlegg.

1.4.3 Trafikk

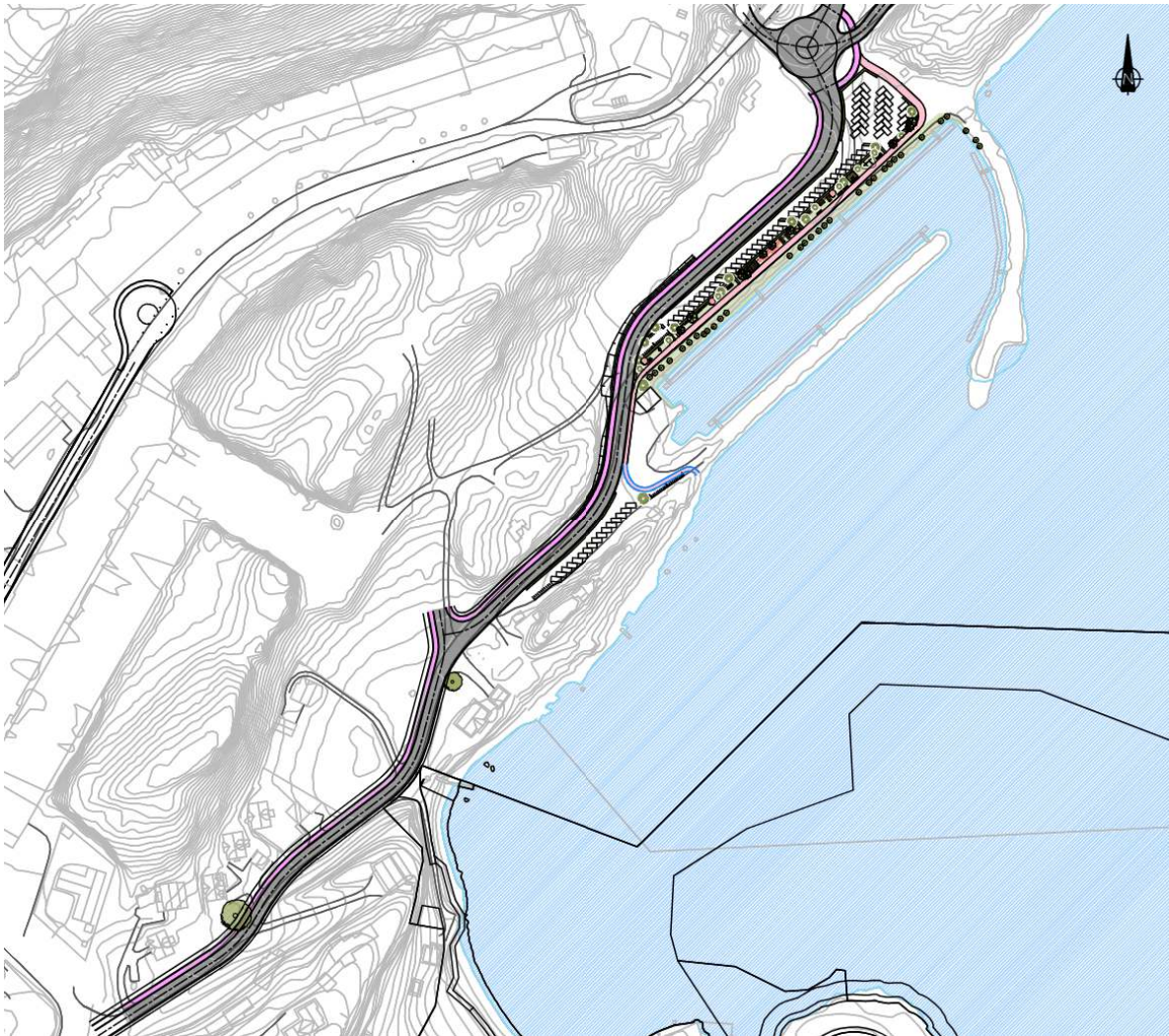
Reguleringsforslaget vil ikke medføre vesentlige endringer av trafikkmønsteret til og fra Veas. Hovedatkomsten vil som i dag fortsatt være via Bjerkåsholmen og transport til og fra Veas næringspark skal fortsatt være Eternitveien. Over tid må en i takt med økt aktivitet ved rensaneanlegget regne med noe økt trafikk.

Område 1 Veien Bjerkåsholmen

Veien Bjerkåsholmen har ikke tilfredsstillende standard, hverken for biltrafikk, for beboerne langs veien eller for de myke trafikantene som ferdes i området. Veien er skolevei og det er behov for å anlegge fortauet som ble regulert i gjeldende områdereguleringsplan. Om sommeren utgjør biler

som badegjester parkerer langs veien et ytterligere problem, fordi veien i utgangspunktet er smal og uoversiktlig.

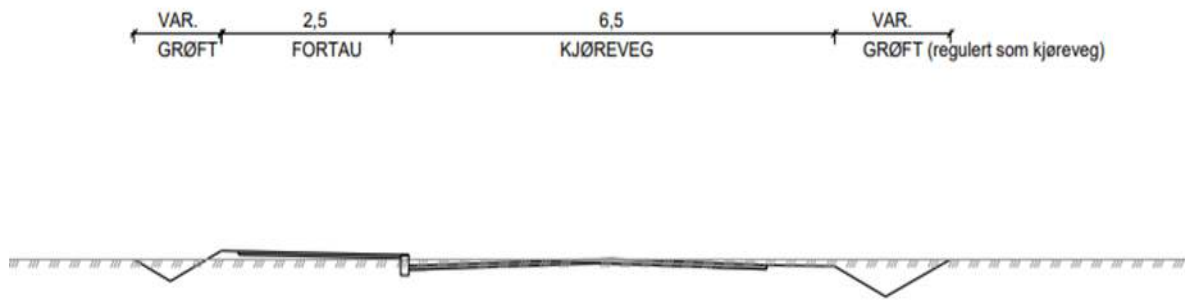
Veas er innstilt på å opparbeide veien til en akseptabel standard. I den gjeldende regulering er veien regulert med for liten bredde til å kunne trafikkeres med store kjøretøy. Veien må derfor reguleres med større bredde for å ivareta transport til og fra Veas, samtidig som trafikksikkerheten for myke trafikanter skal ivaretas. Bredere vei er også nødvendig fordi kaia i Bjerkåsbukta må være tilgjengelig for store kjøretøy. Dette er en av to dypvannskaier i denne delen av Asker og er viktig å ha tilgjengelig bla. for utskiping av fyllmasser på skip.



Figur 5. Illustrasjonsplan Bjerkåsholmen.

Bjerkåsholmen ble i områdereguleringsplanen dimensjonert etter kommunens vei- og gatenormal som Atkomstvei (A) med 5 meter kjørebane og 2,5 meter fortau. For å kunne trafikkeres med større kjøretøy, må kjørebanen utvides fra 5 til 6 meter. Det regulerte 2,5 meter fortau videreføres, se figur 5 og figur 6.

BJERKÅSHOLMEN



Figur 6. Foreslått normalprofil Bjerkåsholmen

Veikanter og sideareal bør tilpasses best mulig til de eksisterende boligene langs veien og bør gi plass til nødvendig kantvegetasjon. Langs båthavna passerer kyststien gjennom et lite attraktivt område. I den vedlagte illustrasjonsplanen er det vist hvordan man i samarbeid med båtforeningen kan få en bedre totalløsning langs veien Bjerkåsholmen ved å rydde opp i parkeringsforholdene og opparbeide ordnede parkeringsplasser for badegjester.

Område 3 Eternitveien

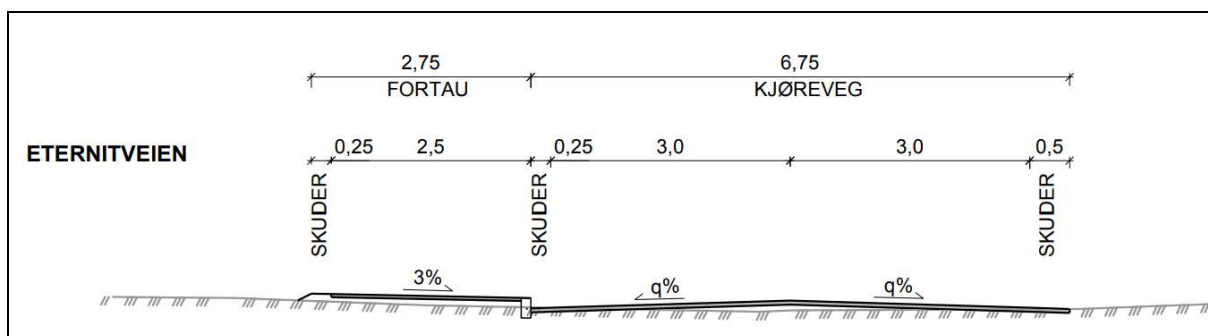
Eternitveien gjennom Bjerkås næringspark er regulert som hovedatkomst til Veas, men den er ikke opparbeidet. I forslag til reguleringsplan vil dette endres, slik at hovedadkomsten inn til området vil gå på Bjerkåsholmen.

Traseen gjennom næringsparken har vist seg å være krevende i forhold til de mange inn- og utkjøringene fra næringsbyggene langs veien. Veas og Bjerkås næringspark AS er enige om at denne situasjonen ikke er tilfredsstillende og at veien bør sedeforskyves ca 3,4 meter mot nordvest, dvs. lenger bort fra næringsbyggene. Dette vil øke sikkerheten langs veien ved at det blir bedre plass til manøvrering av kjøretøy og trucker langs byggene og at skillet mellom parkering og kjørevei vil bli tydeligere definert.

Eternitveien ble regulert etter gamle Asker kommunes vei- og gatenormal som kommunal samlevei (S) med 6 meter kjørebane (+skuldre) og 2,5 meter fortau (pluss skulder), se figur 8. Dette profilet videreføres.



Figur 7. Illustrasjon av Eternitveien slik den ble planlagt i gjeldende reguleringsplan. Veien er ikke opparbeidet.



Figur 8. Regulert normalprofil Eternitveien. Videreføres, men sideforskyves 3,4 meter.

Område 4 Veiløsninger ved Bjerkåsbukta

En stor del av transportene til og fra Veas er knyttet til tunnelåpninger og lagertanker på nedre nivå ved Bjerkåsbukta. Transportene foregår med store kjøretøy som krever romslig manøvreringsareal og svingemuligheter for kjøring opp til eller ned fra næringsparken. Dette er ikke tilstrekkelig ivare tatt i den gjeldende reguleringsplanen og bedre løsninger må derfor innarbeides.

Deler av området er regulert til næring, men Veas har ervervet området med sikte på å utnytte det som riggområde i forbindelse med videre utbygging av renseanlegget. På sikt vil deler av området inngå som en del av havneområdet.

Kyststien passerer også gjennom dette området, men har ikke noen god utforming. Dette må ivaretas når det arbeides med nye veiløsninger i området, eventuelt vurdere om en bedre løsning enn det som er regulert, er mulig.

1.4.4 Adkomst og parkering

Gjeldende områdereguleringsplan legger opp til at det tillates at det kan opparbeides inntil 100 parkeringsplasser for ansatte, besøkende og servicepersonell. 3 av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede. Det skal opparbeides sykkelparkering for 30% av de ansatte, hvorav halvparten skal ligge under tak.

For administrasjonsbygget er det i skisseprosjektet lagt til rette for 105 p-plasser fordelt på 2 plan. 3 av parkeringsplassene her HC-plasser. Det er lagt opp til 47 parkeringsplasser for sykkel, hvorav 37 stk inne i parkeringshuset (under tak). Veas ser for seg at parkeringsanlegget kan være åpen for bruk for allmennheten utenom kontortid (kveld/helg).

I næringsparken er det ønskelig at det legges opp til ca. 200 p-plasser for å dekke behovet for parkering for kontorplasser, servicebiler og yrkesbiler tilknyttet virksomheten i området. Dette behovet er grovt kalkulert ut ifra potensiell utnyttelse av næringseiendommen på ca. 20.000 m² bygningsmasse, hvorav ca. 20 % settes av til kontorlokaler og resten til lager/industri.

Asker kommunes parkeringsnorm legges til grunn for beregning av antall parkeringsplasser.

1.4.5 Friluftsområder

Kysten mellom Sjøstrand og Slemmestad er et attraktivt og lett tilgjengelig friluftsområde med stor tilstrømning på varme sommerdager. På deler av strekningen er kyststien bare provisorisk tilrettelagt, spesielt forbi Bjerkåsbukta og småbåthavna.

I arbeidet med reguleringsplan vil en mer attraktiv fremføring av kyststien gjennom dette området bli vurdert, både selve stien og sidearealer med sitteplasser, mm. Terrenget mellom båthavna og administrasjonsbygget er utfordrende ift. å oppnå universell utforming av kyststien. I planarbeidet vil vi likevel søke etter best mulig løsninger for brukerne.

Det skal også tilrettelegges for et betydelig antall parkeringsplasser i tilknytning til båthavna, slik at parkering i veikantene ikke skal være nødvendig.

Område 2 Slemmestad båtforening

I gjeldende reguleringsplan er småbåthavna regulert med mulighet for utvidelse av moloen. Veas er opptatt av at området skal inngå i reguleringsarbeidet med intensjon om å utvikle området i samarbeid med Slemmestad båtforening og for å sikre sammenheng mellom småbåthavna og kommunes planer for utvikling av Tåjeodden/Kutangen til et attraktivt område for fritidsformål. Som en del av utviklingen av småbåthavna / bryggeanlegget ønsker Veas i samarbeid med småbåtforeningen å etablere et septikmottak for småbåter. Dette kan kobles til Veas ledningsnett.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Ikke relevant. Se kap 1.4.5 om Friluftsområder over.

1.4.7 Landskap

Renseanlegget ligger skjult inne i fjellet. Med unntak av en høy ventilasjonspipe på åsryggen over og administrasjonsbygget ved Bjerkåsbukta, er anlegget lite synlig fra omgivelsene. To kalksiloeer ved Bjerkåsbukta og det nylig etablerte gassanlegget i næringsparken er synlige, først og fremst fra fjorden, men de slanke volumene virker likevel ikke dominerende i landskapet.

Administrasjonsbygget ligger på et platå tilbaketrasket i et skogsholt samtidig som det er eksponert mot sjøen mot øst. Dagens bebyggelse i næringsparken ligger godt skjult mellom to åser og er lite synlig.

I forbindelse med reguleringsarbeidet skal virkningene av ny bebyggelse med større byggehøyde (foreslått inntil 20 meter) og større volumer illustreres med 3D modell og illustrasjoner fra skisseprosjektet for nytt administrasjonsbygg.

Strandsonen i området er lite bearbeidet, noen steder med steinfylling fra den opprinnelige anleggsperioden. Tiltaket skal bidra til oppgradering av kyststien og strandsonen langs småbåthavna og forbi Bjerkåsbukta.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

I forbindelse med områdereguleringsplanen i 2015 ble det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse basert på krav i NS 5814 og rundskriv fra DSB. Analysen var basert på forslaget til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner og relevante kravdokumentet. I forbindelse med reguleringsarbeidet bør ROS-analysen oppdateres. Dette bør skje i samråd med nødetatene.

Det viktigste risikomomentet knyttet til virksomheten er knyttet til prosessering og lagring av gass. I forbindelse med etablering av anlegg for oppgradering av biogass ble det 29.05.2019 vedtatt endret hensynssone – dels på grunn av at anlegget ble flyttet og dels på grunn av annen teknologi. Hensynsonene ble basert på en særskilt risikoanalyse. Bare hensynsone 2 hvor det ikke kan oppføres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, mm. strekker seg utenfor Veas' eget driftsområde. Den har ingen betydning for publikums ferdsel på kyststien eller forbi området.

1.4.9 Illustrasjon

Se omtale i kap 1.4.7 om Landskap over.

1.4.10 Utviklingsfaser

Veien Bjerkåsholmen.

For å bedre sikkerheten for beboere og andre som ferdes langs veien Bjerkåsholmen, ønsker Veas å sette i gang utbygging så snart det foreligger en vedtatt reguleringsplan. Dagens forhold med tungtrafikk gjennom boligområdet er ikke tilfredsstillende og en utbedring vil spesielt bli aktualisert når bla Asker kommune ønsker å benytte kaianlegget i Bjerkåsbukta for inn- og utskipning av masser i forbindelse med stabilisering av grunnen på Tåjeodden / Kutangen.

Slemmestad båtforening og kyststi

I forbindelse med at veien Bjerkåsholmen bygges ut, er det også ønskelig å gjennomføre en oppgradering av kyststien forbi båtforeningen og oppgradere foreningens opplagsområder, slik at de kan brukes vekselvis som båttopplag om vinteren og parkering om sommeren. Veas ønsker å bidra til å gjennomføre dette, i samarbeid med båtforeningen.

Eternitveien

Permanent opparbeidelse av Eternitveien gjennom Bjerkås næringspark skal også igangsettes, så snart det foreligger vedtatt reguleringsplan. Den gjeldende reguleringsplanen ble ikke realisert, bl.a. konflikt med de mange kjøreportene langs traseen.

Bjerkåsbukta

Veas ønsker å opparbeide nye veiløsninger ved Bjerkåsbukta så snart som mulig. Oppgradering av kyststien gjennom området vil bli gjennomført i samme fase.

Veas næringspark

For Veas næringspark er det mest sannsynlig at denne vil bli utviklet og bygget ut over tid, tilpasset de utviklings behovene Veas har. På kort sikt ønsker Veas å rive deler av bebyggelsen for å opparbeide en permanent internvei gjennom området med en plassering som muliggjør en mer fordelaktig plassering av ny bebyggelse.

Nytt administrasjonsbygg

Veas har fått utarbeidet skisseprosjekt for nytt administrasjonsbygg. Videre arbeid med prosjektering gjøres parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan. Intensjonen er å starte bygging i løpet av 2024.

1.4.11 Miljø

Prosjektets virkninger for miljøet ble grundig utredet i 2015. I kapittel 4 redegjøres det for hvilke utredninger som ble utført den gang, og som vil legges til grunn for den kommende planprosessen. Det fremkommer også hvilke utredninger som må suppleres i det kommende planarbeidet.

Veas har i sin strategiplan Veas mot 2040 (29. oktober 2020) trukket opp en visjon om maksimal samfunnsnytte, basert på tre hovedelementer:

- Ingen uønskede utslipp
- Fra selvkost til inntekt
- Aktør i samfunnsutviklingen og god nabo.

Veas' strategiske visjon er basert på FNs bærekraftsmål, ventede klimaendringer og vekst, regjeringens perspektivmelding og eierkommunenes ambisjoner og behov.

Strategiplanen beskriver hvordan virksomhetens visjon skal forstås, og hva man skal gjøre for å komme dit.

Strategiplanen omfatter hele konsernet. Veas er også ISO14001:2015 sertifisert og har en Kvalitets- og miljøpolicy som er styrende for virksomheten.

1.4.12 Annet

Ikke relevant.

1.5 Økonomi

Etter at områdereguleringsplanen for Veas ble vedtatt i 2015, ble det 14.01.2016 inngått utbyggingsavtale mellom Veas og Asker kommune. Veas forpliktet seg til å gjennomføre utbygging av veier og infrastruktur som var pålagt i områdereguleringsplanens rekkefølgebestemmelser.

Det ble også inngått utbyggingsavtale mellom Veas og Røyken kommune. I tilknytning til videre utbygging av renseanlegget forpliktet Veas seg i denne avtalen til å bidra til opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Eternitveien, samt 25% av de faktiske kostnadene for opparbeidelsen av rundkjøringen Slemmestadveien/Eternitveien. Avtalen er forlenget til 2025.

Gebyr

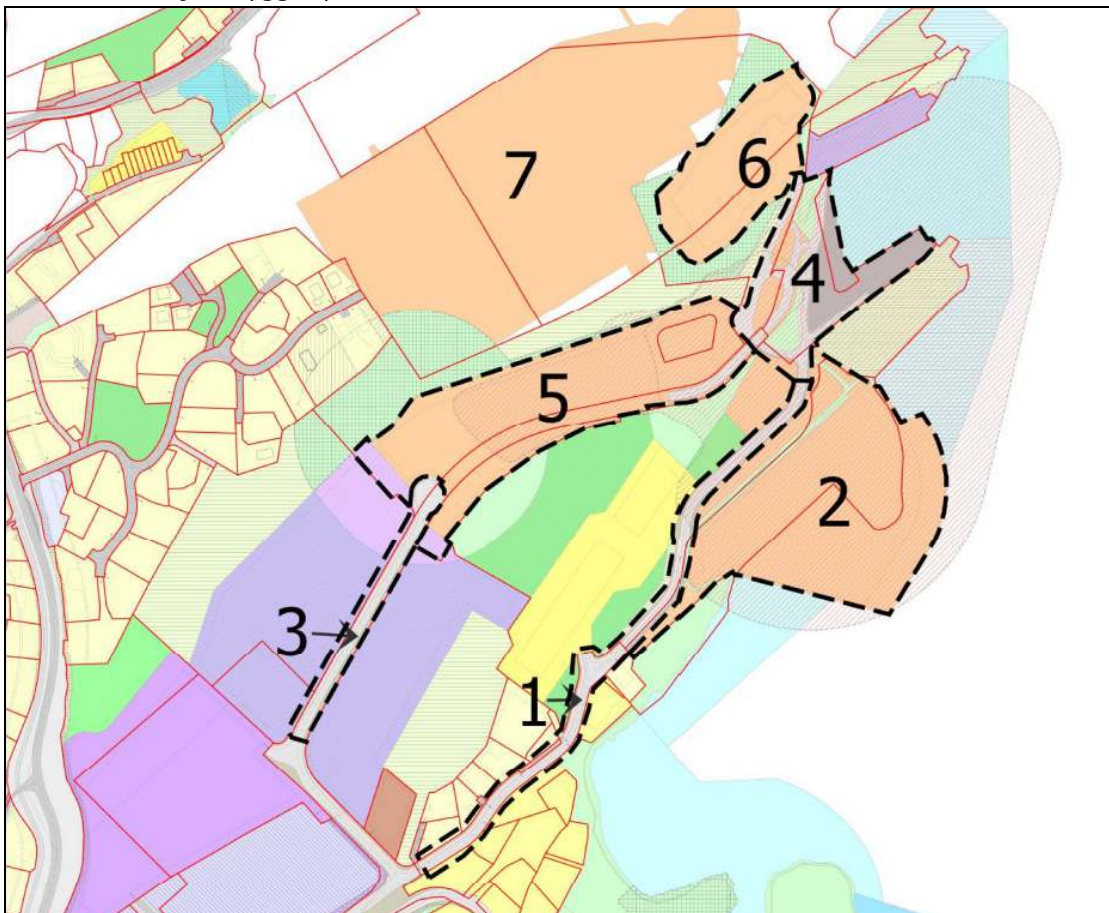
Veas har ansvaret for å håndtere avløpsvann fra sine eierkommuner; Oslo, Asker og Bærum, og anses derfor i denne sammenheng som en regional etat. Anlegget tar også imot avløpsvann fra Nesodden. Formålet med reguleringen er å legge til rette for videre utvikling av anlegget.

Infrastrukturtiltak fremmet av regionale og statlige etater er iht pkt. 2.1. i Asker kommunes gebyrregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, matrikkellova og eierseksjonsloven fritatt for plansakgebyr

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense

Under følger forslag til avgrensning av planområdet. Forslagsstiller mener avgrensningen er fornuftig da den hensyntar de arealene av gjeldende reguleringsplan som bør oppdateres / justeres for å sikre planlagt utvikling på Veas' område. Spesielt gjelder dette *område 1 Bjerkåsholmen, område 4 Bjerkåsbukta og område 5 Veas næringspark*. De øvrige områdene er innlemmet i planarbeidet for å sikre helhet og sammenheng, samt å gjøre nødvendige justeringer ift. skisseprosjekt for utvikling av administrasjonsbygget på område 6.



Figur 9 Foreslått plangrense og inndeling av delområder.

Arealer utenfor planavgrensningen opprettholdes som i dag; det gjelder spesielt hensynsonene rundt gassanlegget. Det vurderes som unødvendig å regulere disse områdene på nytt da det ikke vil bli endring av arealbruken.

2.2 Hvem skal varsles

Forslagsstiller har tatt utgangspunkt i Asker kommune sin liste over berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles ved planoppstart.

Forslagsstiller mener det er nødvendig å varsle

- Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap
- Fiskeridirektoratet Region Sør
- Statsforvalter Oslo og Viken
- Kystverket Sørøst
- NVE Region øst
- Statens vegvesen
- Sør-øst politidistrikt
- Viken fylkeskommune
- Miljødirektoratet
- Broadnet
- Canal digital Kabel TV, driftsområde Sør
- Get AS
- Elvia AS
- Nettleverandører i planområdet
- Ruter AS
- Statsnett
- Telenor kablenett
- Telia Norge AS
- Telia Telecom Services AS
- Viken fiber
- Asker og Bærum trafiksikkerhetsforening
- Naturvernforbundet i Asker
- Asker kommune, vann- og avløp
- Slemmestad båtforening
- Vollen Båtservice AS
- Bjerkås velforening

I tillegg varseles alle berørte parter innenfor planområdet, samt gjenboere.

2.3 Medvirkning

Forslagsstiller legger opp til at det gjennom prosessen med varsel om oppstart avklares behovet for dialog/arbeidsmøter med regionale myndigheter underveis i prosessen. På et tidlig stadium i prosessen mener forslagsstiller at tiltaket ikke vil være i strid med vesentlig regionale og nasjonale verdier som utløser utstrakt behov for samhandling med miljømyndighetene. Forslagsstiller foreslår likevel at kommunen vurderer å melde saken opp til regionalt planforum.

Planforslaget vil bli utarbeidet i samråd med de andre aktører i området:

- Vollen båtservice, først og fremst om utforming av kyststien forbi Bjerkåsbukta.
- Slemmestad båtforening om utforming av strandsone og områder for båttopplag og parkering. Veas har lenge hatt et samarbeid med båtforeningen.
- Bjerkås Næringspark AS som Veas som har et løpende samarbeid med om justert løsning for Eternitveien og om overvannsløsning.

Bjerkåsholmen Bolig as vil bli konsultert om tiltak for avrenning av overvann fra næringsparken og om grensesnitt mellom utforming av veien Bjerkåsholmen og deres utbyggingsplaner.

Andre berørte naboer vil få anledning til å medvirke gjennom beboermøter først ved varsel om oppstart og senere ved høring av planforslaget.

3. Gjeldende planstatus

I kapitlene under redegjøres det for gjeldende planstatus i og i nærheten av det foreslåtte planområdet.

3.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplan Asker 2018 - 2030 - arealdelen viser at byggeområdene som foreslås regulert, er avsatt til næringsvirksomhet. Småbåthavna Slemmestad båtforening er avsatt til småbåthavn.

Forslag til Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034 var til 1. gangs behandling i formannskapet 8. februar 2022 og har vært på høring. For Veas og tilstøtende områder videreføre arealbruken fra gjeldende kommuneplan.

Det er flere tilgrensende hensynssoner for båndlegging etter lov om naturvern; Bjerkås naturreservat, Bjerkåsholmen naturminne og Bjerkåsholmveien naturminne. Det er ikke planlagt inngrep i disse.

Planinitiativet samsvarer med arealbruk og bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Krav til tekniske infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet vil bli belyst i planarbeidet – se kap 4 om forholdet knyttet til gjeldende konsekvensutredning og behovet for suppleringer / nye utredninger.

3.2 Kommunedelplan

Ikke aktuell.

3.3 Områdeplan

Hele planområdet ligger innenfor områdereguleringen for Veas anlegg Bjerkås, ikrafttredelsesdato 16.06.2015. Planen legger til rette for utvidelse av Veas renseanlegg på Bjerkås, inkl. oppgradering av Bjerkåsholmen, oppgradering av strandsonen og utvidelse av småbåthavna.

I bestemmelsene er det for igangsettingstillatelse for utbygging av renseanlegg rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av Eternitveien, opparbeidelse av gang- og sykkelvei fra planavgrensningen og fram til Slemmestadveien, kryssløsning Slemmestadveien / Eternitveien, opparbeidelse av Bjerkåsholmen, opparbeidelse av gangvei gjennom området og estetisk oppgradering av områdene langs Bjerkåsholmen.

I områdereguleringsplanen er det fastsatt hensynssoner knyttet til båndlegging etter naturvernloven og brann- og eksplosjonsfare.

Planinitiativet samsvarer i store trekk med arealbruk og bestemmelser i områdeplanen med unntak i av at Bjerkåsholmen må reguleres i en noe bredere trase, Eternitveien som må sideforskyves, Bjerkåsbukta hvor veier, kyststi og arealbruk må justeres. Byggehøydene i felt B må økes fra 12 til 20 m.

Arealbruk for Veas' tomt endres fra *renseanlegg* til *næringsvirksomhet*.

3.4 Reguleringsplan

Ikke relevant.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Det er to reguleringsplaner under arbeid i direkte nærhet til planområdet; Detaljregulering for park og kyststi på Tåjeodden og Kutangen og detaljreguleringsplanen for Bjerksåsholmen gnr. 68 bnr. 451 mfl. Det er varslet oppstart for denne planen i 2015.

Det er også igangsatt arbeid med detaljregulering for fv. 165 Slemmestadveien, Boligveien-Almedalsveien. Det er varslet oppstart av planarbeidet ved årsskiftet 2020/2021.

Det foreligger ikke ytterligere informasjon om planforslagene i Asker-kart / plandokumenter på kommunens hjemmesider (saksarkivet er ikke undersøkt utover lenker fra Asker-kart).

Det er et pågående arbeid med utvikling av Slemmestadbyen. Det er innledet en dialog med prosjektledelsen for Slemmestadbyen for gjensidig koordinering – først og fremst med tanke på samarbeid om fjernvarme.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer, Oslofjordregionen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/id1317/>

<https://viken.no/tjenester/planlegging/regionale-planer/>

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

Utviklingen som planlegges inne på området faller inn under forskrift om konsekvensutredning § 6 a; planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding fordi tiltaket gjelder en områderegulering som legger til rette for næringsbebyggelse over 15.000m² i vedlegg I. Forskriftens §6b hjemler unntak dersom reguleringsplanen er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med den tidligere planen.

Forslagsstiller mener saken ble tilstrekkelig utredet i planarbeidet som ble avsluttet i 2015, og at endringene fra da til nå er marginale og dermed ikke utløser KU-plikten.

Selv om tiltaket ikke skal konsekvensutredes skal det i planbeskrivelsen redegjøres for tiltakets virkninger. Med bakgrunn i dette har forslagsstiller gjennomgått utredningene som ble utført i 2015 og vurdert at det for noen avgrensede temaer er behov for nye utredninger / suppleringer av foreliggende utredninger. Se tabell under:

Utredningstema iht. forskriftens § 21	Aktuelt å utrede	Forslag om utredning
Naturmangfold, jf.	Utredet 2015	Tilleggsutredning naturmiljø og biologisk mangfold i randsoner nær anlegget og

Naturmangfoldsloven	Tilleggsutredning	langs Bjerkåsholmen.
Økosystemtjenester	Utredet 2015 Ikke behov for ny utredning	Naturmiljø/biologisk mangfold og marine naturtyper og naturmiljø ble tilstrekkelig utredet.
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	Ikke behov for utredning	Rensing av avløpsvann er et tiltak for å oppnå fastsatte miljømål.
Kulturminner og kulturmiljø	Utredet 2015 Ikke behov for ny utredning	Ikke nye områder som gir behov for supplerende utredning.
Friluftsliv	Utredet 2015 Tilleggsutredning	Tilleggsutredning som belyser konsekvenser for kyststien.
Landskap	Utredet 2015 Tilleggsutredning	Tilleggsutredning som belyser konsekvenser langs Bjerkåsholmen. De nye byggenes virkninger for landskapsbilde må utredes.
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	Utredet 2015 Tilleggsutredning	Støy for boliger langs Bjerkåsholmen må utredes Renseprosesser og konsekvenser for vannkvaliteten i Oslofjorden ble utredet 2015 Ny utredning om spredning av lukt ble 2019 utført av SINTEF/Molab.
Vannmiljø, jf. vannforskriften	Må utredes	Utredning om flom og overvann er påkrevet.
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Ikke relevant	
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Ikke relevant	
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Utredet 2015 Tilleggsutredning	Ny utredning om trafikk langs Bjerkåsholmen er nødvendig. Ikke behov for ny utredning om energiløsninger.
Beredskap og ulykkesrisiko	Utredet 2015 Tilleggsutredning	Risiko- og sårbarhetsanalyse må oppdateres.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	Må utredes	Risiko ved havnivåstigning og stormflo må belyses.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Ikke relevant	

Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Utredet 2015 Ikke behov for ny utredning	
Barn og unges oppvekstsvilkår	Utredet 2015 Tilleggsutredning	Utredning må suppleres med tanke på kyststien og fortau (skolevei).
Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant	
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.	Bør belyses	Visualisering av nytt administrasjonsbygg og tiltak langs Bjerkåsholmen.

5. Arbeidsopplegg og fremdrift

Forslagsstiller har satt opp følgende framdrift for planarbeidet.

Aktivitet	Estimert tidsperiode
Orienteringsmøte planavdelingen	Desember 2022
Innsending av planinitiativ	Januar 2023
Oppstartmøte med planavdelingen	Mars 2023
Varsel om oppstart/ avholde åpent møte	April 2023
Utredningsarbeid	Mars-august 2023
Innsending av planforslag til Asker kommune	August 2023
Høring og offentlig ettersyn	November-desember 2023
Merknadsbehandling	Januar 2024
Endelig planforslag sendes Asker kommune	Februar 2024
Vedtatt reguleringsplan	Juni 2024