

# Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel

2023 - 2035



## Innhold

1	Innledning.....	2
1.1	Hensikten med arealdelen .....	2
1.2	Kommuneplanens hoveddokumenter .....	3
1.3	Beskrivelse av Asker kommune .....	4
2	Befolknings- og boligutvikling 2019-2023.....	4
3	Forholdet til vedtatte arealplaner .....	6
3.1.	Forholdet til vedtatte kommunedelplaner .....	6
3.2.	Forholdet til vedtatte reguleringsplaner .....	6
4	Plankrav.....	8
4.1	Krav om ny reguleringsplan i regulerte områder .....	8
4.2	Krav om en samlet reguleringsplan for enkelte områder .....	8
4.3	Unntak fra plankrav .....	9
5	Rekkefølgebestemmelser .....	9
5.1	Sosial infrastruktur.....	9
5.2	Vann- og avløpskapasitet .....	9
5.3	Transportkapasitet.....	10
5.4	Trafikksikkerhet.....	10
6	Utbyggingsavtaler .....	11
7	Samfunnssikkerhet .....	11
8	Klima og miljø .....	12
8.1	Framtidsrettede bygg og anlegg .....	12
8.2	Masseforvaltning.....	12
8.3	Grønn mobilitet .....	12
8.4	Naturen som karbonlager.....	13
9	Prinsipper for arealbruk i Asker kommune .....	13
9.1	Prinsipper for utvikling.....	13
9.2	Prinsipper for vern og grønn arealbruk .....	20
10	Samferdsel.....	28
11	Vann, avløp og kabel.....	30

# 1 Innledning

## 1.1 Hensikten med arealdelen

Kommunen skal ha en samlet arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-1<sup>1</sup>. Asker kommune er en ny kommune bestående av de tidligere kommunene Hurum, Røyken og Asker. Disse kommunene har hatt ulike kommuneplaner og ulik arealstrategi. Det er derfor nødvendig å harmonisere kommuneplanene fra de tidligere kommunene og få felles mål og strategier og en felles planstrategi for hele kommunen.

Kommuneplanen i Asker består av to hoveddeler: Kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel. FNs bærekraftsmål er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel og konkretisert i åtte satsingsområder med mål og strategier.

Samfunnsdelen inneholder tre kapitler som gir direkte føringer for kommuneplanens arealdel med bestemmelser. Dette er kapitlene langsiktig areal- og transportutvikling, langsiktig økonomisk utvikling og handlingsdelen.

Asker kommunes visjon er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel. Visjonen er «Asker skal sammen skape et nært, aktivt og bærekraftig samfunn med respekt, raushet og nysgjerrighet».

Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel bygger på følgende forutsetninger:

- Utviklingen av Asker skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud. I den nordre del av kommunen gjelder prinsippet om nullvekst i personbiltrafikken. I den sørlige del av kommunen er kollektivtilbudet ikke tilstrekkelig utbygd til å innføre et slikt prinsipp om nullvekst.
- Utviklingen av Asker skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Asker sentrum, kommunens 9 lokalsentre; Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Heggedal, Vollen, Dikemark og Holmen, og kommunens 26 nærsentre. Det legges vesentlig vekt på etablering av gode, vekstkraftige og inkluderende lokalsamfunn som sikrer likeverdige service- og tjenestetilbud, muliggjør allsidig samfunnsdeltakelse og tilrettelegger for sosial og geografisk tilhørighet i alle deler av kommunen.
- Utviklingen av Asker skal sikre et bredt bolig- og arbeidsplassstilbud, basert på kommunens behov og fortrinn.
- Utviklingen av Asker skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på skolekapasitet, vann og avløp, og transportkapasitet.
- Utviklingen av Asker skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom ivaretagelse av det ikke bygde og det bebygde landskapet, med sine naturkvaliteter, marka, strandsonen, sjø og vassdrag, landbruks-, villa- og tettstedsstrukturer og kulturmiljøer.

---

<sup>1</sup> [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Lovdata](#)



- Utviklingen av Asker skal skje med minst mulig risiko for uforutsette hendelser og fare.

## 1.2 Kommuneplanens hoveddokumenter

Kommuneplanen i Asker består av to hoveddeler, kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 9. juni 2020 og kommuneplanens arealdel. Samfunnsdelen og arealdelen må leses og forstås i sammenheng. Samfunnsdelen gir mål og strategier for utvikling og bevaring av Askersamfunnet. Arealdelen fastsetter arealbruken i kommunen, og består av følgende hoveddokumenter:

- Planbeskrivelse
- Arealplankart
- Bestemmelser og retningslinjer, med utdypende forklaring og definisjoner.
- Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler

Bestemmelser og plankart er juridisk bindende. Planbeskrivelsen er nærmere forklaring på de juridiske dokumentene. Planbestemmelsene er absolutt juridisk bindende, mens retningslinjene er å forstå som politiske føringer for framtidig planlegging og offentlig forvaltning.

Til arealdelen følger følgende temakart:

- Areal og transport
- Prioriterte kollektivakser
- Gangavstand til buss

I kommunens kartløsning, Askerkart, ligger alle kommunens DOK-datasett, det offentlige kartgrunnlaget fra GeoNorge. Disse datasett er knyttet til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, og forutsettes lagt til grunn for planlegging og saksbehandling. I kommunens kartløsning er følgende temaer kartfestet:

- Aktsomhetskart (skred, ras, flom og grunnforhold)
- Naturtyper
- Kulturminner og kulturmiljøer
- Støy
- Arealressurser, dyrket mark (AR5/matjord)

A-liste for kulturminner i tidligere Hurum kommune følger som vedlegg til kommuneplanen.

Til kommuneplanens arealdel følger også ulike dokumenter og utredninger:

- Alle innspill til varsel om oppstart, sortert på lokalområder, og generelle innspill
- Oppsummering av innspill, med kommunedirektørens kommentar
- Alle høringsuttalelser innkommet ved offentlig ettersyn
- Oppsummering av alle høringsuttalelser, med kommunedirektørens kommentar
- Konsekvensutredning med risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- Boligbyggeprogram med kart over boligfelt og småhuskategorier
- Transportutvikling mot 2040
- Oppfølging av regionale planer
- Gravplasser
- Råstoff- og masseforvaltning

- Marka

Det henvises også til digitale kartløsninger som viser:

- Alle arealbruksendringer større enn 2 daa
- Alle arealinnspill til varsel om oppstart

Det henvises for øvrig til Asker kommunes temaplaner, jf. Asker kommunes planstrategi 2020 – 2024, datert oktober 2020.

### 1.3 Beskrivelse av Asker kommune

Med nærmere 98.000 innbyggere er Asker Norges 8. største kommune. Asker er imidlertid ingen by, men en rekke tettsteder med Asker sentrum som kommunesenter og med de ni lokalsentrene Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark. I tillegg er det 26 mindre nærsentre spredt rundt i kommunen.

Med plasseringen mellom Oslofjorden og Drammensfjorden har Asker en 200 km lang og variert kystlinje. Landskapet er preget av småkupert åslandskap, et omfattende artsmangfold, edelløvsog, produktiv barskog og rik matjord med hovedsakelig kornproduksjon og noe hagebruk. Askerlandskapet inviterer til et rikt friluftsliv.

Kommunen ligger sentralt på Østlandet, i hovedstadsregionen midt mellom Oslo og Drammen. Den sentrale beliggenheten har, sammen med et gunstig klima og et produktivt jordsmonn, invitert til bosetting og næringsaktivitet gjennom flere tusen år.

Kulturlandskapet preges av århundrer med landbruksvirksomhet, mens industrialiseringen har satt sine spor de siste 150 årene, og danner utgangspunktet for mange av de tradisjonsrike tettstedene. Som forstadskommune til hovedstaden har villalandskapet spredt seg utover som et frodig kulturlandskap, og i sør finnes store konsentrasjoner av fritidsbebyggelse.

Jernbanen er en viktig kollektivakse gjennom kommunen både med region- og lokaltog. Asker stasjon er landets 5. mest trafikkerte jernbanestasjon. Bussforbindelsene er gode nord i kommunen og pendlerbåten fra Slemmestad og Vollen til Oslo er et viktig bidrag i kollektivsystemet.

Asker har et stort potensial for bærekraftige, miljøvennlige og kunnskapsbaserte næringer. Kommunen har gode forutsetninger for å etablere lokale arbeidsplasser fordi kommunen har en høyt utdannet befolkning, nærhet til sentrale funksjoner og godt tilrettelagt kollektivtrafikk i deler av kommunen. Det er også et potensiale innen landbruks- og reiselivsnæringen.

## 2 Befolknings- og boligutvikling 2019-2023

I kommuneplanens samfunnsdel er det satt et måltall for befolkningsvekst på 1,1 %, og et måltall for boligbygging på 500-550 nye boliger per år. Dette er tilsvarende den befolkningsvekst og den boligproduksjon man i gjennomsnitt har hatt i Asker de siste 15 år. Det har imidlertid skjedd et taktskifte i boligbyggingen de siste to årene som antas å vedvare i noen år. Tabellen under viser at befolkningsveksten har vært høy de siste to årene. Dersom denne veksten varer, vil kommunen passere 100 000 innbyggere innen 2025.

Tabell 1 *Folketallsutviklingen i Asker og nabokommunene siste årene*

	Folketall 1.1.2023	Tilvekst 2019	Tilvekst 2020	Tilvekst 2021	Tilvekst 2022
<b>Asker</b>	97 784	0,8 %	0,5 %	1,2 %	1,8 %
<b>Bærum</b>	129 874	0,7 %	0,4 %	0,6 %	0,7 %
<b>Drammen</b>	103 291	0,8 %	0,5 %	0,4 %	1,0 %
<b>Oslo</b>	709 037	1,8 %	0,5 %	0,4 %	1,3 %
<b>Viken</b>	1 288 388		0,9 %	1,3 %	1,8 %
<b>Norge</b>	5 475 240	0,7 %	0,4 %	0,6 %	0,9 %

Befolkningsveksten henger sammen med boligproduksjonen. Tabellen under viser at boligproduksjonen i nye Asker har steget vesentlig fra et gjennomsnitt på under 500 per år før 2020, til over 600 etter 2020. Med det betydelige boligpotensialet som nå er ferdig regulert, og under utbyggingen, er det tilrettelagt for en stabil høy boligproduksjon i Asker ut kommuneplanperioden.

Tabell 2 *Boligutviklingen i Asker og nabokommunene siste årene*

	2019	2020	2021	2022
<b>Asker</b>				
Fullførte boliger	445	629	638	833
Igangsatte boliger	622	1193	491	912
<b>Bærum</b>				
Fullførte boliger	411	833	601	300
Igangsatte boliger	714	335	198	634
<b>Drammen</b>				
Fullførte boliger	470	235	337	347
Igangsatte boliger	388	507	374	589
<b>Oslo</b>				
Fullførte boliger	4850	2964	2620	1959
Igangsatte boliger	2657	2791	2900	1725

Veksten medfører at kommunen vil opprettholde en relativt ung befolkning i årene framover. Samtidig innebærer veksten en større belastning på teknisk og sosial infrastruktur som samferdsel, vann og avløp, skoler og barnehager. Lokalisering av nye boliger og arbeidsplasser blir viktig for å redusere presset på infrastrukturen. Forventet befolknings- og boligutvikling kan føre til uønsket press på grønnstruktur og villalandskap. Det er derfor viktig med en god balanse mellom vekst og vern.

## 3 Forholdet til vedtatte arealplaner

### 3.1. Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

Tidligere vedtatte kommunedelplaner skal fortsatt gjelde med unntak av kommunedelplan for Slemmestad og kommunedelplan for kystsonen i tidligere Røyken kommune som begge er implementert i arealdelen. Der det er uoverensstemmelse i arealformål, overstyrer kommuneplanens arealdel kommunedelplanene. Dette gjelder svært få områder og har ingen vesentlig betydning for arealbruken. Bestemmelsene i kommunedelplanene gjelder fortsatt.

### 3.2. Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

Vedtatte reguleringsplaner skal i all hovedsak gjelde, noe kommuneplanen ivaretar. Reguleringsplanene er utarbeidet med lokal detaljkunnskap og bred demokratisk medvirkning. Mange av reguleringsplanene har styrt utviklingen lokalt over lang tid, med forutsigbare og generelt aksepterte rammer.

Arealformål grønnstruktur og landbruk, natur, friluft (LNF) i kommuneplanen overstyrer regulert arealformål. Dette gjelder i hovedsak innenfor 100-metersbelte langs sjø, og er stort sett i tråd med tidligere kommuneplaner.

#### 3.2.1 Risiko, sikkerhet og vern

Kommuneplanen overstyrer reguleringsplaner innenfor definerte hensynssoner for å ivareta statlige føringer til sikring av grønnstruktur, naturverdier og et generelt tydeligere hensyn til samfunnsikkerhet blant annet i forhold til klimaendringer og utrygg byggegrunn.

Bestemmelser i kommuneplanen som omhandler følgende forhold gjelder foran reguleringsplaner ved motstrid:

- byggegrense mot sjø
- sikring av flomveier
- sikring mot naturskade
- støy- og luftforurensning
- sikring av naturmangfold
- bestemmelser om brygger og sandstrender
- landskapstilpasning
- bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

#### 3.2.2 Bolig

Asker kommune har i dag arealplaner med varierende bestemmelser knyttet til mindre tiltak på boligeiendommer. For å gi grunnlag for likebehandling og rasjonell forvaltning er det utarbeidet bestemmelser der kommuneplanen gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid. Dette gjelder blant annet plassering av garasje, avfallshus og mindre støttemurer utenfor byggegrenser.

I mange reguleringsplaner og i de tidligere kommuneplanene er det ulike bestemmelser knyttet til blant annet utnyttelse, byggehøyder og vilkår til teknisk infrastruktur. Dette er harmonisert i kommuneplanen slik at bestemmelsene knyttet til boligfortetting i større grad er like i hele kommunen.

Villalandskapet preger landskapsbildet i Asker. 84% av kommunens 38 000 boliger er eneboliger og rekkehus. Dette er attraktive boligområder, med frodige hager og stabile bomiljøer. Villalandskapet er utsatt for et utbyggingspress, med både fortetting og transformasjon.

I kommuneplanen er områder som er regulert til boligbygging før 1.1.2005 delt inn i tre småhuskategorier; spesielle boligområder, generelle boligområder og generelle boligområder i 100-metersbeltet langs sjø. Det legges ulike rammer for nybygging i de ulike kategoriene, nettopp for å sikre en god tilpasning til eksisterende bygningsmiljø. Det er viktig å understreke at kategoriene ikke åpner for fortetting ut over det som ligger i gjeldende reguleringsplaner. Det vises også til kapittel 9.1.3.3 om boligarkitektur og tilpasning.

*Tabell 3 Forholdet til vedtatte arealplaner for småhusområder, vedtatt før 1.1.2005*

<b>Boligkategori</b>	<b>Utnyttelse</b>	<b>Høyde</b>	<b>Tak</b>	<b>Antall boenheter</b>
Spesielle boligområder, inkl. spesielle boligområder med hensynssone villalandskap	Reguleringsplan gjelder.  Hvis det ikke er angitt BYA i reguleringsplan gjelder kommuneplanen.	Reguleringsplan gjelder.  Hvis det ikke er angitt høyde eller det er etasjebegrensning i reguleringsplanen gjelder kommuneplanen.	Reguleringsplan gjelder.	Reguleringsplan gjelder.  Hvis det ikke er angitt antall boenheter som er tillatt i reguleringsplanen gjelder kommuneplanen.
Generelle boligområder	Reguleringsplan gjelder der den angir høyere BYA enn kommuneplanen.  Forøvrig gjelder kommuneplanen.	Reguleringsplanen gjelder der den angir høyere høyde enn kommuneplanen.	Regulert takform og takvinkel oppheves.	Reguleringsplan gjelder.  Hvis det ikke er angitt antall boenheter som er tillatt i reguleringsplanen gjelder kommuneplanen.
Generelle boligområder i 100 metersbeltet	Reguleringsplan gjelder.  Hvis det ikke er angitt BYA i reguleringsplan gjelder kommuneplanen.	Reguleringsplan gjelder.  Hvis det ikke er angitt høyde eller det er etasjebegrensning i reguleringsplanen gjelder kommuneplanen.	Regulert takform og takvinkel oppheves.	Reguleringsplan gjelder.  Hvis det ikke er angitt antall boenheter som er tillatt i reguleringsplanen gjelder kommuneplanen.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.



## 4 Plankrav

Gjennom plan og bygningsloven kan det stilles krav om reguleringsplan (områderegulering og/eller detaljregulering)<sup>2</sup> i områder avsatt til byggeformål (bolig, næring o.s.v.), samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur samt småbåthavn. Det kan blant annet ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. §20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

Kommuneplanen stiller et generelt plankrav for å sikre likeverdige rammer og vilkår for kommunal styring i hele kommunen. Reguleringsplan må da være vedtatt før det kan gjennomføres nærmere angitte bygge- og anleggsarbeider i områder i arealdelen der plankravet gjelder.

Sivilombud og Statsforvalter har imidlertid de senere år stilt seg kritiske til eldre reguleringsplaner, idet man mener at « *Verken planens ordlyd, symboler, tegnforklaringer, forarbeider eller sammenhengen med øvrige bestemmelser taler klart nok i retning av juridisk bindende rammer til å oppfylle legalitetsprinsippets krav om tilstrekkelig klar hjemmel for inngrep i borgernes eierrådighet.* » På bakgrunn av denne utviklingen innføres det plankrav også i regulerte områder. I regulerte områder vil krav om ny plan, eller endring av gjeldende plan inntre ved fradeling av grunneiendom, og ved etablering av mer enn 3 hovedenheter i strid med gjeldende plan.

Det er imidlertid slik at mange boligområder i kommunen er uregulerte, og et plankrav kan være et urimelig krav for oppføring av ny bolig i et ellers nesten ferdig utbygget område. Retningslinjer til bestemmelsene åpner derfor for at det på eksisterende ubebygde tomter innenfor områder avsatt til nåværende boligbebyggelse, kan dispenseres fra krav om reguleringsplan. Som vilkår for dispensasjonsvedtaket skal man sikre de hensyn som en reguleringsplan har til hensikt å ivareta (infrastruktur, rammer for ny bebyggelse, hensyn til fare, vern m.v.). I utgangspunktet er det kommuneplanens bestemmelser for generelle boligområder som legges til grunn for utforming av bebyggelse i slike områder, dette gjelder også for tiltak som er unntatt fra plankravet. Det må i hver enkelt byggesak gjøres vurdering av tilpasning til nabolaget.

### 4.1 Krav om ny reguleringsplan i regulerte områder

Ved etablering av tiltak i regulerte områder som ligger utenfor de regulerte rammer, kreves det ny plan ved:

- Boligfortetting med mer enn tre hovedbruksenheter i småhusbebyggelsen.
- Endring av virksomhet som medfører økt trafikk og støy utover anbefalte støygrenser.
- Riving av regulert kulturminne.
- Utbygging av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og småbåthavn.
- Fradeling av tomt.

### 4.2 Krav om en samlet reguleringsplan for enkelte områder

- Øvre Hallenskog, for å sikre opparbeidelse av tilfredsstillende adkomst.
- Dikemark, for å sikre en helhetlig utvikling av området.

---

<sup>2</sup> [kommuneplanens\\_arealdel.pdf \(regjeringen.no\)](#)

### 4.3 Unntak fra plankrav

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak tillatt uten krav om reguleringsplan:

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker. Dette gjelder imidlertid ikke opprettelse av ny grunneiendom.
- Tiltak på eksisterende bebyggelse
- Tiltak unntatt søknadsplikt.
- Private / offentlig godkjente renseløsninger.
- Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.
- Enkelte tiltak som fremgår av bestemmelser til fritidsbebyggelse.
- Enkelte mindre tiltak innenfor områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag.

For eksisterende fritidsbebyggelse som ligger mellom 100-metersbeltet og byggegrense langs sjø tillates kun mindre tilbygg for å koble fritidsbebyggelse til godkjent vann- og avløpsløsning.

## 5 Rekkefølgebestemmelser

I kommuneplanen er det avsatt store arealer til utbygging. Det ligger blant annet inne arealer til over 17 000 nye boliger, et boligpotensiale som dekker boligbehovet i Asker de neste 30 år, langt utover kommuneplanperioden. For å sikre at utviklingen skjer på de riktige steder til rett tid, legges det inn rekkefølgebestemmelser. De sentrale rekkefølgebestemmelsene er tilfredsstillende skolekapasitet, vann- og avløpsløsning og transportkapasitet. Det er også fastsatt rekkefølgebestemmelser til trafikkikkerhet.

### 5.1 Sosial infrastruktur.

Innenfor definerte skolekretser tillates ikke utbygging av nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert, noe som betyr at skoletomt og finansiering er avklart. Skolekapasiteten er i dag begrenset, primært nord i kommunen, blant annet i Holmen-området, Drengsrud og Heggedal, samt i Sætre. Skolekapasiteten vil være tilfredsstillende når ny Hvalstad skole står ferdig i 2025, ny sentrumsskole i 2028, og ny Sætre skole i 2027.

Det er også behov for økt barnehagekapasitet, spesielt nord i kommunen, og det er avsatt en rekke barnehagetomter. Behovet for sykehjem og omsorgsboliger vil være betydelig i årene som kommer. Det er tilrettelagt for nye sykehjem i Heggedal og på Vettre.

### 5.2 Vann- og avløpskapasitet

Vann- og avløpssituasjonen i kommunen er varierende. På Storsand tillates det ikke utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse før tilfredsstillende vanntilførsel er sikret, sannsynligvis i 2027.

I lokalområdene Spikkestad og Sætre tillates det ikke utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse før tilfredsstillende spillvannsløsning er sikret. Løsningen for Spikkestad, knyttet til nytt fellesanlegg med Drammen og Lier, antas å være operativt i 2026. Åros rensesanlegg som i dag betjener Åros-/Sætre området, skal knyttes til VEAS med sjøledning, et tiltak som også antas ferdigstilt i 2026.

### 5.3 Transportkapasitet

Asker kommune er en spredtbygd kommune, og to-tredjedeler av alle arbeids- og fritidsreiser skjer med privatbil. Veldig mye av denne transporten skjer internt i Asker og belaster fylkesveiene Slemmestadveien, Røykenveien og Drammensveien. Særlig er trafikken i og rundt Asker sentrum krevende i rushtid. Gjennomføringen av ny E18. og forlengelsen av E134 mot Frogn i øst og Lier i vest, vil også ha en positiv effekt på det lokale trafikkbildet.

Det er manglende økonomiske ressurser i fylket til å ruste opp fylkesveisystemet. Det legges derfor vesentlig vekt på å lokalisere ny utbygging til områder som har et godt utbygget kollektivt transportsystem, samt tilrettelegge for at flere kan gå og sykle. Det kollektive transportsystemet er imidlertid svakt utbygget i sør, slik at transportmulighetene er ulike nord og sør i kommunen. Kommunen er derfor delt inn i to transportsoner, nord og sør for «nullvekstlinjen for personbiltrafikk».

Nord for nullvekstlinjen forutsettes det at videre bolig- og næringsplassvekst ikke forårsaker vekst i personbiltrafikken. Sør for nullvekstlinjen stilles det ikke tilsvarende krav. Dette innebærer at trafikkavviklingen i nord primært må baseres på tog, buss og båt. Tog og båt berøres ikke av trafikken i veisystemet, men bussene står i den samme køen som bilene. Dagens trafikksituasjon er til hinder for et attraktivt busstilbud i rushtid, spesielt inn mot Asker sentrum fra sør. Det er derfor ved utbygging av ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA (brutto gulvareal) og nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter dokumenteres at utbyggingen ikke medfører redusert bussframkommelighet langs fylkesveiene inn mot E18/Bærums kommunegrense.

For å motvirke kapasitetsproblemer i transportsystemet legges prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging til grunn. Det er blant annet viktig å etablere nye næringsvirksomheter i hele kommunen som sikrer kortreiset arbeidsplasser og utnytter transportinfrastrukturen motstrøms.

Holmen og Nesbru sentrumsområder kan ikke bygges ut før ny E18 med kollektivfelt for buss hovedsykkelvei for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt.

På Dikemark gjelder ikke rekkefølgekrav om transportkapasitet ved etablering av ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse.

### 5.4 Trafikksikkerhet

Trygg skolevei skal sikres etablert ved utbygging av boligfelt med fire eller flere boliger. Ved utbygging av boligfelt med ti eller flere boliger skal det sikres gang- og sykkelvei til nærmeste nær-, lokalsenter eller Asker sentrum.

## 6 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier som inngås for å sikre gjennomføring av kommunedelplan eller reguleringsplan. Kommunestyret i Asker vedtok 8.12.2020 et forutsigbarhetsvedtak som fastsetter når kommunen kan inngå utbyggingsavtale og hva avtalen kan inneholde.

Det framgår i vedtaket at utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger innenfor de prioriterte vekstområdene, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås.

Forutsigbarhetsvedtaket ligger som vedlegg til kommuneplanen.

## 7 Samfunnssikkerhet

Gjennom arealplanlegging skal kommunen sikre vern av liv og materielle verdier. Sikkerhet mot naturpåkjenninger skal vurderes og ivaretas i alle plan- og byggesaksprosesser. Kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak, og potensiell fare skal avmerkes med hensynssoner og fareområder i plankartet.

Til kommuneplanarbeidet er det gjennomført fortløpende konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) av alle arealbruksendringer der dette kreves. KU og ROS-analyse ligger som vedlegg til kommuneplanen.

Kommuneplanen angir fareområder for høyspentlinjer og sikkerhetssone rundt storulykkevirksomheter, ved Orica i Hyggen og Chemring, Orica og Dynea på Sætre.

I tillegg er det lagt inn faresoner for flomfare og kvikkleireskred der dette foreløpig er kartlagt. Det er knyttet bestemmelser til disse fareområdene.

I tillegg til de fastsatte fareområdene i arealdelen utarbeides det kontinuerlige kart over aktsomhetsområdene knyttet til grunnforhold, erosjon, skred og flom.

Aktsomhetsområder for kvikkleire er alle områder under marin grense med mulighet for marin leire. 73 % av Asker kommunes areal ligger under marin grense. Det er ikke skredfare alle steder hvor det er påvises kvikkleire. Kvikkleire er i utgangspunktet fast og stabil så lenge den ligger uforstyrret i grunnen, men ved overbelastning vil det være fare for kvikkleireskred. Fortsatt kartlegging av løsmasser og grunnforhold er viktig for å kunne identifisere faresoner.

Aktsomhetssonene må sjekkes ut i alle plan- og byggesaker for å sikre at hensynet til de ulike farene utredes tilstrekkelig.

Ved regulering av områder som berører aktsomhetssoner er det krav om nødvendige utredninger for å sikre at tilpasninger og avbøtende tiltak ivaretas. Det samme kravet stilles ved søknad om tiltak innenfor aktsomhetssonene, hvis det ikke kan dokumenteres at nødvendige utredninger er gjennomført tidligere.

## 8 Klima og miljø

Temaplanen *Handling mot klimaendringene* ble vedtatt i juni 2021. Denne planen berører alle virksomheter i kommunen, så vel som næringsliv og innbyggere. Temaplanen har seks innsatsområder hvor følgende tre er spesielt relevante for kommuneplanens arealdel: framtidsrettede bygg og anlegg, grønn mobilitet og naturen som karbonlager.

### 8.1 Framtidsrettede bygg og anlegg

Kommuneplanens arealdelen har bestemmelser som sikrer at bygge- og anleggstiltak får et redusert klimafotavtrykk.

Kommuneplanens bestemmelser fastsetter at det ved regulering skal redegjøres for hvordan utbyggingen sikrer lavt energiforbruk og lavest mulig klimagassutslipp, noe som blant annet inkluderer valg av energiløsninger og byggematerialer. For større bygg- og anleggsprosjekter skal det gjøres klimagassberegninger.

Kommuneplanen inneholder bestemmelse som oppfordrer utbyggere til å benytte utslippsfrie maskiner og kjøretøy på bygg- og anleggsplasser der slike løsninger er kommersielt tilgjengelige.

Kommuneplanen har også en bestemmelse om miljøoppfølging for å sikre at viktige miljøhensyn og -ambisjoner følges opp i alle faser av utbyggingsprosjektene.

### 8.2 Masseforvaltning

Med bygge- og anleggsaktiviteten i kommunen øker mengden overskuddsmasse, og det er behov for arealer til mellomlager, behandling og deponi av massene. Kommuneplanens bestemmelser sikrer at massene håndteres forsvarlig og at de gjenbrukes der det er mulig. Det gjelder særlig rene, naturlige masser, men også ulike typer forurensede masser som ved riktig håndtering kan gjenbrukes i større grad enn i dag. Manglende kontroll og lite tilgang til godkjente arealer for deponering og mellomlagring av masser kan blant annet føre til uforutsigbar, ulovlig eller forurensende håndtering av overskuddsmasser. Dette er ivare tatt i kommuneplanen ved å avsette arealer, både sør og nord i kommunen, til mellomlagring, behandling og deponering av masser. Det avsettes nye arealer for håndtering av masser i Ugledalen i Hyggen, på Bjørnstad i Midtbygda og på Yggeset. For Verket-halvøya skal det gjennomføres et mulighetsstudie før man kan ta stilling til bruken av dette området. Nødvendige tiltak i forhold til støy, forurensning og trafiksikkerhet må avklares ved regulering.

### 8.3 Grønn mobilitet

I kommuneplanens arealdel er det avmerket en nullvekstlinje tvers gjennom kommunen (øst-vest) syd for Spikkestad, Midtbygda og Slemmestad. Nord for nullvekstlinjen skal all økt persontrafikk gjøres med kollektiv, sykkel og gange. Det tilrettelegges for økt andel utslippsfrie biler og bildelingsordninger.

Grønn mobilitet er miljøvennlige måter å reise på. Det skal være enkelt og trygt å komme seg rundt ved å gå, sykle eller reise kollektivt. Kommuneplanen sikrer at utbygging fortrinnsvis skjer i nærheten av eksisterende nær- og lokalsentre, slik at det er kortest mulig avstand til møteplasser, skole, fritidsaktiviteter, arbeidsplasser, detaljhandel og



service. I tillegg skal kollektivtilbudet nord for nullvekstlinjen utnyttes best mulig for å redusere bruk av privatbil. Innenfor sentrumsområder, prioriterte vekstområder og områder definert som gangavstand til buss har kommuneplanen bestemmelser som blant annet tillater høyere utnyttelse og lavere parkeringsdekning for å bygge opp under prinsippet om grønn mobilitet.

Kommuneplanen stiller krav til utarbeidelse av transportutredning og mobilitetsplan ved planlegging og utbygging av boligfelt med mer enn 10 boliger og næringsvirksomheter med mer enn 1000 m<sup>2</sup> BRA nord for nullvekstlinjen. Transportutredningen kartlegger transportbehovet og mobilitetsplanen skal beskrive hvordan dette kan løses på en bærekraftig måte. I transportutredningen inngår både arbeidsreiser og tjenestereiser. Mobilitetsplanen kan baseres på tiltak som fremmer grønn mobilitet, som for eksempel bildeling, parkeringsløsninger, tiltak for sykkel og mikromobilitet, samt leveransepunkter for pakker, matvarer m.m. Mobilitetsplanen kan også omhandle tiltak som offentlige myndigheter og kollektivselskaper kan iverksette. Parkeringsnormen er mer restriktiv nord for nullvekstlinjen. I lokal- og nærsentrene er det prioritert parkering for besøkende og handlende, og en restriktiv parkeringsnorm for beboere og arbeidstakere.

#### 8.4 Naturen som karbonlager

Naturen har en viktig rolle for lagring av karbon. Utbygging av f.eks. myr- og skogsområder frigir karbon som bidrar til økte klimagassutslipp. Det er i kommuneplanens arealdel foreslått få nye utbyggingsområder, blant annet for å redusere inngrep i karbonrike arealer.

## 9 Prinsipper for arealbruk i Asker kommune

Arealbruk i kommunen er vurdert ut fra prinsipper for utvikling og prinsipper for vern.

Vurdering av arealbruk i kommunen er i tråd med nasjonale og regionale føringer i kommuneplanens samfunnsdel og planprogrammet:

- Samordnet bolig, areal og transport
- Regional plan for areal og transport
- Prioriterte vekstområder
- Verneinteresser som matjord, kulturminner og biologisk mangfold
- Vann og avløpskapasitet
- Fare og aktsomhet

### 9.1 Prinsipper for utvikling

Asker kommune baserer arealutviklingen på en flersenterstruktur i tråd med føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. I kommuneplanens samfunnsdel er det foretatt en overordnet prioritering av videre vekst og utbygging i prioriterte vekstområder med bakgrunn i bærekraftmålene, og med særlig vekt på satsingsområdene bærekraftige byer og samfunn, handling mot klimaendringene, sosial bærekraft og økonomi.

#### 9.1.1 Sentrumsformål

Senterstrukturen i Asker er bygget opp med lokalsentre og nærsentre. Lokalsentrene skal dekke et større geografisk område, med et mangfoldig handels- og servicetilbud, publikumsrettede virksomheter, møteplasser og kulturarenaer, arbeidsplasser knyttet til både næringsliv og offentlige virksomheter. Nærsentrene skal dekke innbyggernes daglige

behov for varer og tjenester, i form av bl.a. dagligvarer, blomsterbutikk, frisør, tannlege/lege, og gjerne en kafé der naboer kan møtes. Det er også ønskelig å legge leiligheter til sentrene. Denne blandede arealbruken i sentrene sikres i kommuneplanen gjennom arealformålet sentrumsformål.

Det er ønskelig med en tettere, mer urban utnyttelse og utadvendte fasader i første etasje. Det legges vesentlig vekt på gode aldersvennlige og helsefremmende møteplasser, inne og ute. Kommunale formålsbygg (innbyggertorg, skole, barnehage, sykehjem, kulturhus mv.), kan med fordel lokaliseres til senterstrukturen. Kollektivtransportsystemet skal så langt det er mulig knyttes opp mot senterstrukturen. Samtidig er det viktig å utvikle hvert tettsted på egne premisser basert på naturgitte forhold, kulturhistorie, bebyggelsesstruktur, lokale behov og ønsker.

Før det kan tillates utbygging av sentrumsområder skal det gjennomføres stedsanalyser eller mulighetsstudier som grunnlag for utforming av område- eller detaljregulering. Innenfor sentrumsområder kan det gjennom regulering tillates tiltak nærmere sjø og vassdrag for å sikre kvaliteter for innbyggerne og på møteplassene. Hensynet til allmenn ferdsel, farer (eksempelvis flom) og naturverdier (som for eksempel kantvegetasjon) må sikret i reguleringsplanene.

Utforming av vei og gater gjennom sentrumsområder skal avvike fra øvrige deler av kommunen, og gi et uttrykk som spiller på lag med sentrumsfunksjonene. Viktige gater i tettstedene skal bygges som strøkgater med tilliggende utadvendte og aktive fasader. Det kan tillates bebyggelse nærmere vei gjennom regulering. Innenfor alle sentrumsformål kan det tillates høyere støygrenser enn for kommunen for øvrig, uten at dette går på bekostning av bokvaliteter.

Det er utarbeidet et eget program for stedsutvikling i Asker 2021 – 2024<sup>3</sup> som angir hvilke prioriteringer kommunen skal gjøre i stedsutviklingen. Dette programmet revideres i løpet av planperioden og skal gjenspeile politiske prioriteringer og bruk av administrative ressurser. Det er ikke økonomisk mulig å utvikle alle deler av kommunen samtidig. Utviklingen av de ulike tettstedene må derfor skje i en prioritert rekkefølge. Det er særlig investeringer i vann/avløp, skole/barnehage, og til dels samferdsel som styrer prioriteringene.

Det er også avsatt arealer for bebyggelse og anlegg i tilknytning til enkelte sentrumsområder. Dette er områder hvor det er ønskelig å legge til rette for bolig og næring, men det tillates ikke virksomheter og handel som kan virke konkurrerende på senterutviklingen.

### 9.1.2 Prioriterte vekstområder

Rundt alle lokalsentre er det definert prioriterte vekstområder. De prioriterte vekstområdene ligger i direkte tilknytning til, og forsterker, senterstrukturen i Asker. Utvikling av transportsystemet skal prioritere gange, sykkel og kollektivtransport for å bidra til å nå klimamålene og tilrettelegge for fysisk aktivitet og en god helse i befolkningen.

---

<sup>3</sup> [Politiske møter og dokumenter | Asker kommune](#)

De prioriterte vekstområdene er basert på gangavstand til kollektivtilbud. I arealdelen er avgrensningen av vekstområdene blitt justert etter eiendomsgrenser og arealformål. Det kan av den grunn forekomme avvik fra samfunnsdelens avgrensning.

Avgrensningen av prioriterte vekstområder er markert med en bestemmelseslinje i plankartet, hvor særskilte bestemmelser for disse områdene gjelder. Områdene er også angitt med gul flate på temakart for areal og transport.

Enkelte større utbyggingsområder ligger utenfor prioriterte vekstområder, blant annet Storsand og Vettre/Blakstad. Dette er i hovedsak basert på føringer fra tidligere kommuneplaner. På Vettre/Blakstad henger det sammen med nedleggelsen av Vettre hotell og Blakstad sykehus, med en omfattende bygningsmasse som må gis ny bruk.

### 9.1.3 Bolig

#### *9.1.3.1 Boligmengde og boligtypfordeling*

Av dagens 38.000 boliger er 84 % familieboliger (eneboliger, rekkehus etc.), men bare 42 % av dagens boliger er husholdninger med barn. Det er et sterkt behov for flere boliger for småhusholdninger, og det legges derfor opp til en boligproduksjon med følgende boligtypfordeling:

- 60 % blokkleiligheter (i større boligfelt ønskes en variasjon i boligstørrelse, blant annet at min. 20 % av leilighetene i feltet skal være under 50 m<sup>2</sup>)
- 20% konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus
- 20 % eneboliger

Det følger et eget boligbyggeprogram til kommuneplanen. Boligbyggeprogrammet er ikke bindende for utviklingen av det enkelte byggefelt, men gir likevel kommunale føringer i forhold til boligtypologi, antallet boliger, og tidspunkt for gjennomføring av utbygging. Boligbyggeprogrammet benyttes til framskriving av bl.a. befolknings- og demografiutvikling, utviklingen i elevtall og barnehagebehov, transportutvikling mm.

Asker kommune har som mål å skape attraktive og helsefremmende bomiljøer, blant annet gjennom utviklingen av nye boformer. Arbeidet med sosiale boformer er forankret i den nasjonale kvalitetsreformen «leve hele livet», temaplanen med samme navn, og kommuneplanens samfunnsdel. Målet er å skape aldersvennlige samfunn for å bidra til at eldre kan bli boende hjemme lengre og leve gode, aktive liv. Dette gjøres blant annet ved å tenke annerledes rundt utviklingen av boliger. Det er i arealdelen utformet nye bestemmelser og retningslinjer om sosiale boformer med intensjon å stimulere til at boligutviklere utforsker sosiale boformer og bidrar til mangfold og kvalitet i boligmarkedet. Dette gjøres ved å redusere noe på parkeringskrav og størrelse på leilighetene. Samtidig stilles det kvalitetskrav for fellesarealer ute og inne for å ivareta bokvaliteten.

#### *9.1.3.2 Geografisk fordeling*

Kommuneplanen tilrettelegger for en differensiert boligbygging basert på geografisk sentralitet og samferdselsløsninger. Med utgangspunkt i kommunens senterstruktur og transportstruktur, er de prioriterte vekstområdene definert. Det legges opp til at bolig- og arbeidsplassutviklingen fortrinnsvis legges til de prioriterte vekstområdene. Dette innebærer bl.a. at nye boligfelt i større grad er lokalisert til de prioriterte vekstområdene.

Det kollektive transporttilbudet er vesentlig bedre utbygd nord i kommunen enn i sør. Spesielt godt er tilbudet langs jernbanen. Fra Asker stasjon går det rundt 10 tog i timen mot Oslo. Når nytt vendespor er bygget på Asker stasjon vil antall tog per time på lokalsporet øke fra fire til seks, noe som innebærer togavganger hvert 10 minutt, i begge retninger, på alle lokalstasjonene nord for Asker. Med bakgrunn i det kollektive trafikktilbudet er nordre del av kommunen definert inn i Osloregionens nullvekstsone for personbiltrafikk. Her forutsettes det at vekst i boliger og arbeidsplasser ikke genererer økt personbiltrafikk, men at trafikkveksten løses ved kollektivtrafikk, sykkel og gange. Nord for nullvekstlinjen er det restriksjoner i forhold til bl.a. parkering, og krav om trafikktredning og mobilitetsplan ved utbygging.

Kommuneplanen åpner for bygging av mer enn 17.000 nye boliger i Asker. 75 % av disse er lokalisert innenfor de prioriterte vekstområdene. Nord for nullvekstlinjen er 82 % av boligpotensialet lokalisert innenfor de prioriterte vekstområdene, mens kun 34 % av boligpotensialet er lokalisert innenfor de prioriterte vekstområdene sør for nullvekstlinjen. Sør i kommunen opprettholdes muligheten for noe spredt boligbygging i LNF-områder, slik det har vært i de tidligere kommunene.

I 100 metersbeltet langs sjøen er det særlige bestemmelser som skal begrense utbyggingen i strandsonen, sikre landskapstilpasning og redusert fjernvirkning, samtidig som også hensynet til allmenn ferdsel ivaretas.

### *9.1.3.3 Boligarkitektur og tilpasning*

I kommuneplanen er boligområder regulert før 2005 inndelt i tre kategorier og avmerket med feltnavn som angir kategorien til tilhører. Områdekategoriene og boligfeltene er vist på boligkartet som følger kommuneplanen. De tre kategoriene er:

- Spesielle boligområder (kategori SB): områder med sterkere grad av homogenitet i tomte- og bebyggelsesstruktur, grønnstruktur og arkitektur/kulturmiljø, gjerne bygget ut over et kortere tidsrom.
- Generelle boligområder (kategori GB): områder med mindre grad av homogenitet i tomte- og bebyggelsesstruktur, grønnstruktur og arkitektur, bygget ut over et lengre tidsrom.
- Generelle boligområder innenfor 100 metersbeltet mot sjø (kategori GBS).

Det er ulike bestemmelser knyttet til de tre kategoriene, som nevnt i kapittel 3.2.2.

Kommuneplanen skiller mellom fortetting og feltutbygging. Med fortetting menes etablering av inntil tre nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder. Med feltutbygging menes samlet utbygging av fire eller flere hovedbruksenheter på arealer avsatt til framtidig boligområde i arealdelen. Alle feltutbyggingene har fått et feltnavn. Boligbyggeprogrammet angir et estimert antall boliger på hvert felt, og tidspunkt for når de forventes å stå ferdig. Det tillates feltutbygging kun på arealer som er avsatt til framtidig boligområde med feltnavn i kommuneplanen. Det kan også åpnes for regulering av boligfelt innenfor sentrumsformål og i boligområder innenfor prioritert vekstområde etter en samlet vurdering av sentralitet, kollektivnærhet og hensynet til nabolag og strøkets karakter.

Kommuneplanen sikrer gjennom bestemmelsene at alle eiendommer har nødvendige rettigheter til adkomst, og at adkomsten skal legges på et fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet betjener.

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter, behov for terrengbearbeiding og hensyn til landskap, natur og kulturmiljø. Redegjørelsen skal dokumentere hvordan tiltaket vil fremstå både i forhold til seg selv, til omgivelsene og eventuelle fjernvirkninger.

#### *9.1.3.4 Boligkvalitet*

For å sikre god bokvalitet er det avgjørende å ha egnede uteoppholdsareal og områder for lek. Utearealenes egnethet gjenspeiles i størrelse, terreng, sol/skygge, støy og brukbarhet gjennom alle årstider. Til alle boligkategorier stilles det derfor krav om privat og felles uteoppholdsareal, samt leke- og aktivitetsområder.

Blågrønnfaktor er innført som begrep i kommuneplanen, og innarbeidelse i reguleringsplan vil sikre vegetasjon i utbyggingsprosjekter og gir bedre miljøkvaliteter.

Alle boliger skal ha god bokvalitet og ha alle nødvendige funksjoner. Det er derfor definert i kommuneplanens bestemmelser hva som anses som en boenhet. Bestemmelsen har til hensikt å unngå at det bygges boenheter i et bolighus uten at de kvalitetene en boenhet skal ha, blant annet uteoppholdsareal og parkering, er sikret.

#### *9.1.3.5 Tomteutnyttelse for småhusbebyggelse*

Der ikke annet framgår av reguleringsplan, settes det i retningslinjene en nedre grense for tomtestørrelse, 700 m<sup>2</sup> for eneboligtomter, og 1200 m<sup>2</sup> for tomter til tomannsboliger. Tillatt utnyttelse for småhusbebyggelsen varierer i ulike deler i kommunen, jfr. de tre boligkategoriene. I områder med lavere tillatt utnyttelse, som for eksempler i 100 metersbelte mot sjø, er det viktig å dempe bebyggelsens størrelse i forhold til de øvrige hensyn som skal tas i strandsonen. Følgende utbyggingsrammer legges til grunn i områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005:

- Spesielle boligområder (SB): maks BYA 20 % av netto tomt, inkl. garasje og parkeringsplasser
- Generelle boligområder (GB): maks BYA 25 % av netto tomt, inkl. garasje og parkeringsplasser
- Generelle boligområder innenfor 100 metersbeltet mot sjø (GBS): maks BYA 20 % av netto tomt, inkl. garasje og parkeringsplasser

Det forutsettes at ny bebyggelse skal plasseres slik på tomt at eksisterende terreng og vegetasjon bevares. For å sikre dette innføres en bestemmelse om forbud mot terreng-inngrep på 50 % av tomten, såfremt annet ikke er regulert. Det er de færreste reguleringsplaner som har bestemmelser om terrenginngrep, og kravet vil dermed være aktuelt ved de fleste terrenginngrep. I tillegg er det bestemmelser som begrenser høyden på støttemurer, skjæringer og fyllinger innenfor arealet. Kravet medfører at byggegrop, adkomst, støttemurer og bygningsmasse må holdes innenfor 50% av tomtens areal, resten skal være uten terrenginngrep.

For enkelte reguleringsplaner i Hurum ble det under kommuneplanbehandlingen i 2015 gjort vedtak om økt tillatt utnyttelse (BYA). For planene dette gjelder ble utnyttelsen



innarbeidet i reguleringsbestemmelsene til den enkelte plan, og denne utnyttelsesgraden vil fortsatt gjelde.

Det tillates en sekundær bolig per hovedbruksenhet innenfor regulerte områder. Arealdelen foreslår at sekundærboligen skal være maksimalt 60 kvm BRA og integrert i hovedbruksenheten. Den skal i tillegg ha tilgang på et eget uteoppholdsareal (30 kvm) og den bør ha en egen biloppstillingsplass. For frittliggende uthus registrert som kulturminne, uavhengig av størrelse, er det tillatt å bruke hele uthuset så sant det ikke endrer byggets eksteriør og hensynet til kulturverdier ivaretas.

#### *9.1.3.6 Fritidsbolig*

Fra å være enkle bygg, gjerne uten strøm, vann, avløp, digitale plattformer og annen infrastruktur, utvikles hyttene i dag til å ha en kvalitet som ligner mer en «bolig nummer to» med hyppig bruk (hjemmekontor). Kommunen antar også at de som eier hytter i Asker i hovedsak bor i en avstand som muliggjør oftere besøk på grunn av kort reisevei.

Kommuneplanen åpner for at enkelte fritidsboliger ved søknad kan endres til bolig. Dette gjelder fritidsboliger som ligger innenfor arealformålet «kombinert bolig- og fritidsbebyggelse», Brønnøya, Storsand og Holmsbu. Det er krav om at boligen må være tilkoblet godkjent VA og renovasjonsløsning, ha gangavstand til barneskole og opparbeidet adkomst i tråd med kommunens veinormal.

For hytter som ligger i regulerte hyttefelt med egne bestemmelser om størrelse og utnyttelse skal reguleringsplanene fremdeles gjelde. For uregulerte fritidsboliger i LNF eller byggeområde for fritidsbebyggelse, utenfor 100 metersbeltet, er det tillatt med en total BYA på 125 m<sup>2</sup>. I arealer avsatt til fritidsbebyggelse kan det gjennom regulering åpnes for annen utnyttelse enn kommuneplanens bestemmelser.

For hytter som ligger nærmere sjøen enn forbudsgrense mot sjø er det byggeforbud, som også inkluderer forbud mot å rive og bygge nytt i samme størrelse og utforming. I kommuneplanen er det imidlertid gitt rom for tilbygg på inntil 8 m<sup>2</sup> dersom fritidsboliger kobler seg til godkjent vann og avløp. Tilbygget skal henvende seg bort fra sjøen, og ikke medføre at deler av bebyggelse ligger nærmere strandlinjen enn opprinnelig bygg. For tilbygg til uregulerte hytter som ligger mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbelte, er det tillatt med tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> dersom bebyggelsen kobler seg til godkjent vann- og avløpsledning. Begge bestemmelsene forutsetter at total bygningsmasse ikke overstiger 125 m<sup>2</sup>.

### 9.1.4 Næring

#### *9.1.4.1 Antall arbeidsplasser og næringsbransjer*

Kommunen har i dag 37.000 arbeidsplasser hvilket utgjør en egendekning på 76 %.

Kommuneplanen skal tilrettelegge for at denne egendekningen opprettholdes og økes, noe som tilsier minimum 600 nye arbeidsplasser hvert år. Kunnskapsgrunnlaget til temaplan for næring peker på at veksten i arbeidsplasser vil komme innen kontor, industri, offentlig virksomhet, varehandel, bygg og anlegg. Det er samtidig et sterkt behov for å etablere nye arbeidsplasser sør i kommunen, av hensyn til lokalmiljø og stedsutvikling, og av hensyn til transportsituasjonen med etablering av kortreiste arbeidsplasser og motstrøms pendling.

#### *9.1.4.2 Prinsipper for næringslokalisering*

Kommuneplanens arealdel har knyttet bestemmelser til alle næringsområder som fastsetter hvilken næringsvirksomhet som er ønskelig på området. Alle næringsområder i kommuneplanen er inndelt i tråd med kommunens mål for arealutviklingen og ABC-prinsippet:

- A-områder (feltnavn NA1 og 2 og arealformål sentrum og bebyggelse og anlegg) er områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Bedrifter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter som har mange ansatte og/eller besøkende, samt besøksintensive tjenester som detaljhandel.
- B-områder (feltnavn NB1 og 2) er områder som ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har godt tilgang til hovedveinettet. Typiske bedrifter som skal lokaliseres på B-områder er transportbedrifter, lagerhaller, bygg- og anleggs-virksomheter.
- C-områder (feltnavn NC og arealformål annen type bebyggelse og anlegg) er områder som ligger i så stor avstand fra tettstedene at det kan etableres industrivirksomheter som er støy- og støvproduserende.

I tillegg er det avsatt næringsområder (feltnavn ND) hvor det tillates å tilrettelegge for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

Det er i kommuneplanens arealdel lagt vekt på å styrke landbruket og rammene for landbruksnæringen. Veilederen «Gården som ressurs»<sup>4</sup> er lagt til grunn for behandling av plan- og byggesaker for å sikre gode rammevilkår for landbruksnæringen.

### 9.1.5 Offentlige bygg og anlegg

#### *9.1.5.1 Skole og barnehage*

Kommuneplanen sikrer areal til nye barnehager og skoler, i tråd med behovet som fremkommer av temaplan for barnehage- og skolekapasitet 2021-2033. Enkelte mindre tomter til barnehager er tatt ut av arealplanen ved denne revisjonen, men dette er i tråd med føringer i temaplanen. Det planlegges nye barneskoler på Sætre (ferdigstillelse 2027) og Høn (ferdigstillelse 2028). Utvidelse av Billingstad barneskole (ferdigstillelse 2025), Hvalstad barneskole (ferdigstillelse 2025/26) og Solvang ungdomsskole (ferdigstillelse 2028) legges også til grunn for kommuneplanen, og areal er avsatt i arealdelen.

#### *9.1.5.2 Sosiale møteplasser, kultur- og idrettsarenaer*

Med befolkningsvekst og utvikling følger behov for nye og utvidede kultur og idrettsarenaer, sosiale samlingssteder og demokratiske møteplasser. Slike arenaer har stor betydning i stedsutviklingen. Det er bestemmelser og retningslinjer som skal ivareta og sikre slike arenaer i og rundt lokal- og nærsentre. Idrettsanlegg kan være særlig arealkrevende. Det er derfor avsatt arealer til idrettsformål i kommuneplanen. De nye arealene som er avsatt er i tråd med hovedsatsingene i temaplan for idrett og prioriteringer av anlegg i temaplanen.

Det er gjort en kartlegging av hvor lang avstand boliger i Asker har til nærmeste idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og tursti. Denne kartleggingen viser at jo lenger sør i kommunen en kommer, jo flere har mer enn 250 meter til nærmeste anlegg for fysisk

---

<sup>4</sup> [Garden som ressurs - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

aktivitet. Det er en visjon at ingen i kommunen skal ha mer enn 250 meter til grønnstruktur, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg eller lignende.

Det er enkelte befolkningstette områder som peker seg ut som områder med særlige behov for helsefremmende aktivitetsarenaer. I kommuneplanen er det sikret arealer til framtidig idrettsanlegg ved Gullhella stasjon i tilknytning til Vardåsen skisenter, i tilknytning til Sætre ungdomsskole og Torvbråten skole. I tillegg er mulighet for forlengelse av kyststien vist. Alt dette i henhold til temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv.

#### *9.1.5.3 Velferdsinstitusjoner*

Kommuneplanen har tilstrekkelig arealer for å sikre behovet for velferdsinstitusjoner i planperioden. Blant annet er det satt av areal til velferdsformål på Klokkarstua, i Røyken, i Kloppedalen i Heggedal, på Vettre og ved Solgården. Helsehuset på Borgen står klart i løpet av 2023, og nye sykehjem/omsorgsboliger er under planlegging i Heggedal og på Vettre.

#### *9.1.5.4 Gravplasser*

Det følger en egen utredning av behov for gravplasser i Asker kommune fram til 2060. Befolkningsøkning og dødelighet beregnet helt til 2060 er usikre og må justeres i hver kommuneplanperiode.

Ved pågående revisjon av kommuneplanens arealdel 2023-2035 er det medtatt ny gravplass ved Åstad gård på 8 dekar og ny gravplass på Mobergtoppen i Slemmestad på 39 dekar. Resterende gravplasser forblir uendret i kommuneplanens arealdel ved denne revisjonen. Arbeidet fortsetter med å utrede mulighet for utvidelse av Asker kirkegård mot nord.

Gravplassloven sier at gravreserven i kommunen skal være minimum 3 %. Gravreserven totalt for Asker kommune var 12 % i 2020. Det er beregnet at den vil være større enn 3 % fram til år 2045. Fram mot år 2060 vil gravreserven bli negativ, dvs. mangel på gravplasser. Behovet for nye gravplasser er størst i den nordre delen av kommunen.

## **9.2 Prinsipper for vern og grønn arealbruk**

Asker har et rikt naturmangfold, store natur- og friluftsområder, produktive landbruksarealer og flotte kulturlandskap. I kommuneplanens arealdel er det avsatt arealformål og hensynssoner for å sikre disse kvalitetene.

### **9.2.1 Blågrønnstruktur**

Kommuneplanen har avsatt arealer med sammenhengende blågrønnstruktur i byggesonen. Der det i reguleringsplaner er regulert blågrønnstruktur som ikke fremgår av arealdelen, gjelder reguleringsplanen. I avsatte byggeområder som ikke er regulert, er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon før området er regulert. Dette for å sikre at verdifull vegetasjon kartlegges i alle reguleringsplaner og sikres vern.

Innenfor områder avsatt til blågrønnstruktur skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier, naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

### 9.2.2 Friområder

Kommunen eier flere friområder som er tilgjengelige for allmennheten. Kommunale friområdene langs kysten er lagt inn med arealformål friområde i kommuneplanens arealdel. I tillegg er det lagt inn 100 meter friluftsområde i sjø utenfor friområdene. Innenfor friområder på land og friluftsområder i sjø tillates tiltak som øker allmennhetens bruk av område for natur- og friluftsopplevelser, for eksempel badeflåter, badeplasser, benker, sanitæranlegg og turstier.

### 9.2.3 LNF-områder

LNF omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og for bruk av området til friluftsliv. Kommuneplanens bestemmelser har egne bestemmelser om hva som er tillatt på landbrukseiendommer. Det er ikke plankrav i LNF-områder.

Vestmarka, Vardåsen og Kjekstadmarka inngår i dag som en del av markagrensa, og er forvaltet gjennom markaloven. Det ble i kommuneplanprosessen vurdert å legge inn en kommunal markagrense i Asker syd, jf. Notat om marka som ligger vedlagt. En utvidelse av marka er ikke utvidet inn i Villingstadåsen og Hurummarka da LNF-formålet i tilstrekkelig grad ivaretar de samme hensyn.

I kommuneplanens arealdel er det ikke lagt inn nye byggeområder på matjord. Kommunens sentrale plassering gjør at presset på jordressursene, i form av behov for arealer til utbygging og samferdselsformål, i dag er større enn noen gang. Over 90 % av all matjord i kommunen er av svært god eller god kvalitet, og et strengt jordvern er nødvendig for å nå målet om økt matproduksjon og opprettholdelse av dagens selvforsyningsgrad.

Landbruksområder er ofte delt opp eller avgrenset av vassdrag, og bevaring av kantvegetasjon og drift av landbruksjord må ses i sammenheng. Kantvegetasjonen er viktig bidragsyter til å holde tilbake næringssalter fra landbruksarealer, blant annet fosfor og nitrogen. Kommuneplanen har bestemmelser som presiserer hva som kan tillates av tiltak og inngrep i kantvegetasjon i landbruksområdet, og retningslinjer som beskriver hvilke hensyn og vurderinger som må gjøres.

Det ligger mange boliger og fritidsboliger innenfor LNF. Arealformålet LNF-spredd gir anledning til å skille bolig og fritidsbebyggelse fra landbrukseiendommer. LNF-spredd har vært brukt ulikt i de tre tidligere kommunene. I arbeidet med kommuneplanen har det vært forsøkt å harmonisere dette ved å legge alle matrikkelførte boliger og hytter inn som spredt LNF. Denne jobben har vist seg å være svært omfattende, og derfor blir tidligere praksis videreført. Det betyr at fremstilling av bolig og fritidsbebyggelse i LNF ikke er harmonisert i den grad man skulle ønske. I Hurum er det gjort en innskrenkning, slik at kun eiendommer med registrerte hytter og boliger på eiendommer som ikke er å regne som landbrukseiendommer ligger inne som LNF-spredd.

I LNF-områdene er det ikke tillatt med oppretting av nye eiendommer, og det er byggeforbud på ubebygde eiendommer. På eiendommer hvor det allerede står godkjente

boliger eller fritidsboliger er det blant annet fastsatt maksimal tillatt utnyttelse, og krav til tilkobling til godkjent VA-løsning før nye tiltak kan godkjennes.

Det er enkelte temaer som utmerker seg som utfordrende knyttet til landbruk. Dette gjelder sesongboliger, hestehold, entreprenørvirksomhet og massehåndtering / terrengoppfylling. I LNF-områdene gjelder også eget lovverk for landbruket. Som veileder til hva som kan tillates kan «Garden som ressurs»<sup>5</sup> legges til grunn ved saksbehandling.

## 9.2.4 Kulturminner

### 9.2.4.1 Generelle bestemmelser for verneverdige bygninger og anlegg

Asker har svært mange verneverdige bygninger og anlegg. En god del er vedtaksfredet og forskriftsfredet av Riksantikvaren og har et nasjonalt vern. Det gjelder f.eks. Øvre Sem, Dikemark og Hvalstrand bad. Det omfatter også middelalder-kirkestedet i Asker og Røyken og Hurum middelalderkirker. Alle tre tidligere kommuner har kulturminneplaner. Disse er kunnskapsgrunnlaget for temakart kulturminner i kommunens kartløsning. For disse er det egne bestemmelser i kommuneplanen, med referanse til kommunens kartløsning.

Det er en egen bestemmelse for bygninger som ikke har avklart verneverdi, som gjelder både Sefrak-bygninger (nasjonalt register over bygninger fra før 1900) og bygninger fra før 1950 (registrert av Asker kommune). Her kan kommunen kreve at det gjøres en vurdering av verneverdi før tiltak godkjennes. Kommunen vil utarbeide en kravspesifikasjon for slike vurderinger.

Det er egne bestemmelser som skal gjelde ved søknad om rivning av verneverdige bygninger. Det er plankrav for søknad om rivning av regulerte kulturminner.

### 9.2.4.2 Generelle bestemmelser for hensynssone bevaring kulturmiljø H570

Områder med «hensynssone bevaring kulturmiljø» er basert på kulturmiljøene i kulturminnekartet i kommunens kartløsning.

Det er foreslått noen nye hensynssoner i Asker nord:

- ved Jøssong og Bakkegårdene for å sikre en buffersone mot Sem landskapsvernområde
- ved Borgentoppen ved Søndre Borgen
- ved Trosvikodden ved Sjøvollbukta.

I sør, i tidligere Hurum kommune, er alle kulturmiljøer som omfattes av Hurum sin kulturminneplan, vist som hensynssoner. Dette er endret fra tidligere kommuneplan, der bare utvalgte kulturmiljøer hadde hensynssoner.

Innenfor hensynssonene er det rom for endringer og utvikling, men nye tiltak skal ta hensyn og tilpasses kulturminnene, kulturmiljøene og kulturlandskapene. Hensikten med hensynssonene er å ivareta helheter og sammenhenger i landskapet, samt sikre at hensynet til kulturminnene, miljøene og landskapet blir førende for en videre utvikling og endring innenfor disse områdene. Hensynssone H570\_1 er angitt for bevaring kulturmiljø, med egne bestemmelser, med unntak av Semsvannet og Engene. Hensynssone H570\_2 er

---

<sup>5</sup> [Garden som ressurs - regjeringen.no](http://Garden.som.ressurs-regjeringen.no)



angitt for Semsvannet KULA-område (Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse) med egne retningslinjer. Hensynssone H570\_3 er angitt for området ved Engene med egne bestemmelser. Området som er under fredning på Engene er båndlagt med hensynssone H730.

#### *9.2.4.3 Båndlagt etter lov om kulturminner H730*

Kulturminner som er omfattet av Lov om kulturminner<sup>7</sup>, de som er vedtaksfredet og automatisk fredet, framgår av temakart «kulturminner» i kommunens kartløsning. De utgjør i overkant av 1200 lokaliteter for hele kommunen. Det er bare Engene som er vist som båndlagt med hensynssone H730 i arealdelen, med tilhørende bestemmelse.

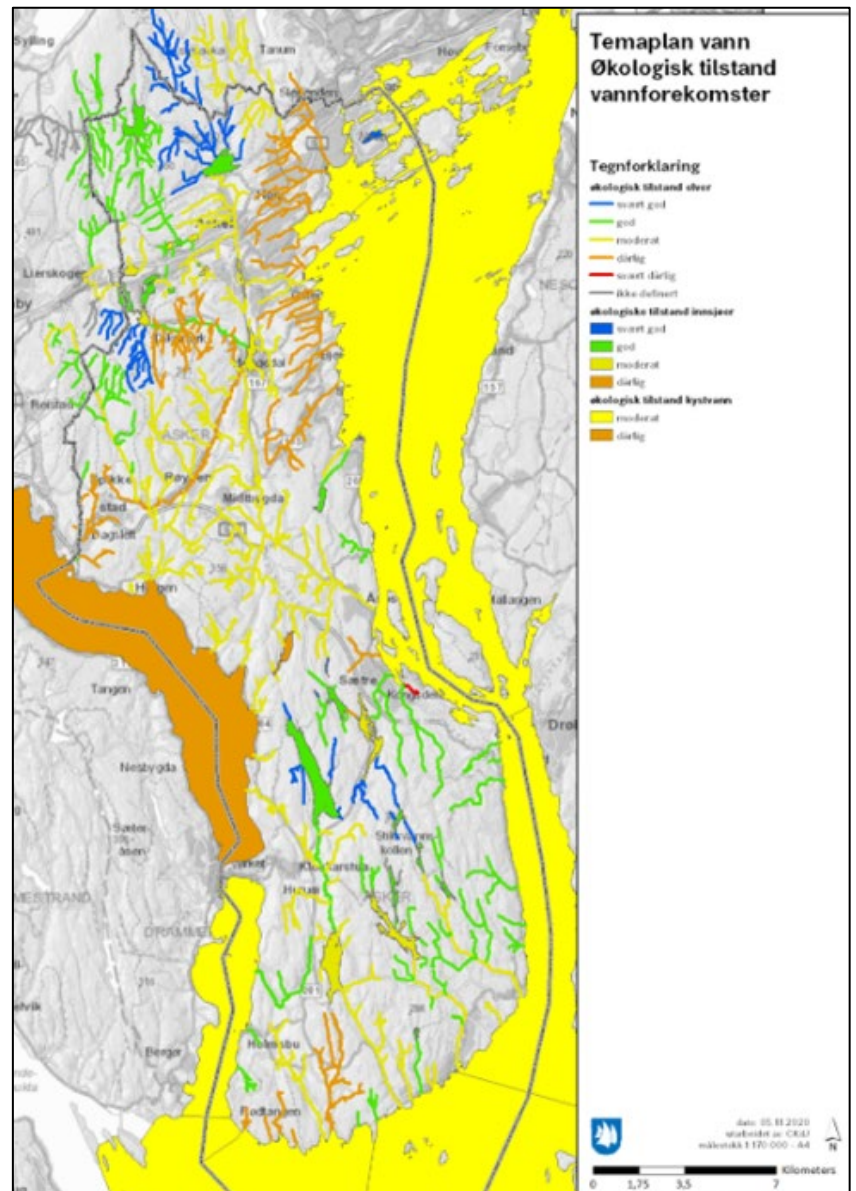
Bestemmelsene i kulturminneloven om automatisk fredete og vedtaks- og forskriftsfredete kulturminner går foran bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Alle tiltak som kan virke inn på automatisk fredete og vedtaks- og forskriftsfredete kulturminner skal meldes til regional kulturminneforvaltning i Viken fylkeskommune.

### 9.2.5 Vannmiljø

Arbeidet med vannmiljø og oppfølging av EUs vannrammedirektiv er i Norge implementert gjennom vannforskriften. Ifølge vannforskriften skal alle vannforekomster oppnå minst «god økologisk og kjemisk tilstand». Regional vannforvaltningsplan 2022 – 2027 sier følgende: «Rent vann er grunnlaget for alt liv. God vannforvaltning av alle vannforekomster er derfor viktig, både for å sikre et rikt og naturlig artsmangfold, men også for drikkevannskvalitet, badevannskvalitet, folkehelse, friluftsliv, sunn matproduksjon og fremtidig samfunnsutvikling.»

Status per januar 2023 er at 54 % av vannforekomstene i Asker har moderat, dårlig eller svært dårlig økologisk tilstand. Dette er en tilbakegang siden oktober 2020, da 52 % av vannforekomstene hadde for dårlig økologisk tilstand. Oslofjorden har moderat økologisk miljøtilstand, mens Drammensfjorden har dårlig økologisk miljøtilstand. Se temakart økologisk tilstand vannforekomsten:

Hovedutfordringer for den økologiske tilstanden (og livet i vann) i Asker er menneskelig påvirkning knyttet til arealbruksendringer, urbane områder og infrastruktur. I tillegg bidrar tilførsler av næringssalter, partikler, organisk materiale og miljøgifter. Disse påvirkningene har negative konsekvenser for vannmiljøet og artsmangfoldet i vannforekomstene. Det vises til temaplan for vann og vannmiljø, vedtatt 8. mars 2022.



#### 9.2.5.1 Drikkevann

Kommuneplanen har avmerket drikkevannskildene med arealformål på vannflatene, og nedslagsfeltet er definert med sikringszone nedslagsfelt for drikkevann (H110). Drikkevannskilde med nedbørsfelt er å anse som en del av hele vannforsyningssystemet. I Asker kommune har vi fem drikkevannskilder som krever beskyttelse både som kilde og nedbørsfelt, alle kildene ligger sør i kommunen og disse er Sandungen (i tidligere Hurum kommune), Bjørvann, Setervann, Striglevann og Husebyvannet.

Asker kommune mottar og distribuerer offentlig vann fra tre ulike vannverk: Asker og Bærum vannverk IKS (ABV), Glitrevannverket IKS og Sandungen vannverk. Sandungen vannverk eies og driftes av Asker kommune. For den øvrige befolkningen i kommunen er det privat vannforsyning fra egne brønner eller private vannverk. Filtvet og Tofte vannverk er det største private vannverket som forsyner litt over 5000 innbyggere og hytteeiere i kommunen.

Vannverkseier har et ansvar for å planlegge og gjennomføre nødvendige tiltak for å beskytte nedbørsfeltet og vannkilden. Det er derfor lagt inn bestemmelser til kommuneplanen som sikrer at vannverkseier kontaktes før det gis tillatelse til tiltak innenfor sikringssonen. Mattilsynet skal orienteres om søknader som berører hensynssonen. I henhold til drikkevannsforskriften har kommunen et stort ansvar å ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner, samt når den gir tillatelser etter relevant regelverk. Kommunen skal i samarbeid med vannverkseieren vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte vannkilder og nedbørsfelt. Dette gjelder også i forbindelse med planarbeid etter plan- og bygningsloven.

#### *9.2.5.2 Natur i og langs vannforekomster*

Asker kommune har mange verdifulle naturarealer, og for enkelte områder med særlig høy naturverdi og/eller karbonlagringsevne er det viktig å sikre rett skjøtsel, framtidig vern eller naturrestaurering. Mange sårbare naturtyper er knyttet til vann. Eksempler er ålegrasenger, bløtbunnsområder, tareskoger, bekkedrag, våte skogsområder, kalksjøer, dammer og våtmark. Fysiske inngrep og forringelse av vannkvaliteten har ført til at ulike naturtyper og habitater forsvinner. En konsekvens av dette er at mange arter knyttet til disse naturtyper går tilbake eller forsvinner helt.

#### *9.2.5.3 Blågrønne strukturer i kommuneplanen*

Langs alle vannforekomster vil det naturlig vokse en form for kantvegetasjon. For å gi gode leveområder for planter og dyr er det mest ideelle at kantvegetasjonen er tett og med flere sjikt. Kantvegetasjonen er beskyttet gjennom vannressurslovens § 11. I kommuneplanens arealdel er det lagt inn en hensynssone naturmiljø langs alle vassdrag for å sikre kantvegetasjon langs vassdragene. Vassdrag inkluderer alle elver, bekker, tørrbekker og dammer. Hensynssonen er 20 meter i byggesonen og 30 meter i LNF-områder. Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon nærmere enn hhv. 10 og 20 meter til vannkant. En velutviklet kantvegetasjon langs vassdraget vil også beskytte elveskråningene mot erosjon og bidra til å redusere vannhastigheten under flom og redusere potensialet for erosjon.

Blågrønnfaktor som er innført som begrep i kommuneplanens retningslinjer, gir sammen med krav om 30 % grønt innenfor byggeområder, en klar intensjon om å sikre mer vegetasjon og lokal overvannshåndtering. Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i utbyggingsprosjekter, og kan benyttes i reguleringsplan. Dette bidrar til uterom tilrettelagt for vannhåndtering, vegetasjon og biodiversitet. Blågrønn faktor skal bidra til bedre håndtering av overvann og bevaring, forbedring og opparbeidelse av vegetasjon. Beregningsmetoden brukes i tidlig detaljplanlegging av et byggeprosjekt. Blågrønn faktor gir føringer for bruk av åpen overvannshåndtering og vegetasjonselementer uten å angi spesifikke løsninger. Dermed kan arkitekten og landskapsarkitekten bruke kravet for å planlegge «grønnere bygg» og flerfunksjonelle uteområder som kan håndtere

villere og våtere klima. Aktsomhetssoner for flom fremgår av DOK-datasettet «Aktsomhetskart» som er knyttet til kommuneplanens bestemmelser. Bestemmelser til kommuneplanen sikrer at naturlige flomveier bevares og tørrbekker holdes åpne.

#### *9.2.5.4 Strandsonen*

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 28.05.2021, tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Kommuneplanen følger opp de statlige planretningslinjene. For å imøtekomme planretningslinjen er det definert en byggegrense mot sjøen langs hele den 200 km lange kystlinjen. Byggegrensen følger i all hovedsak regulert byggegrense i regulerte områder. I uregulerte områder følger byggegrensen tidligere kommuneplaners byggegrense i avsatte byggeområder, der det ligger eksisterende bebyggelse. For øvrig følger byggegrensen 100-metersgrense langs sjøen. I uregulerte områder er det generelt innført begrensninger i forhold til byggetiltak i 100-metersbeltet. Kommuneplanens bestemmelser for 100-metersbeltet ivaretar hensynet til landskapet, fjernvirkning, eksisterende terreng, samt allmennhetens ferdsel og bruk. Som de statlige planretningslinjene angir er det ikke tillatt ny hyttebygging i strandsonen. Kyststien er markert i plankartet med en administrativ linje, men bestemmelsene til planen sikrer ikke opparbeidelse. Kyststien må i det videre sikres gjennom avtaler eller reguleringsplan og ekspropriasjon.

#### *9.2.5.5 Byggegrenser i strandsonen*

Plan og bygningsloven § 1-8 setter et generelt forbud mot tiltak etter lovens § 1-6 første ledd i 100-metersbeltet lang sjø. Det fremgår av bestemmelsens tredje ledd at forbudet bortfaller det det er satt annen byggegrense i reguleringsplan eller kommuneplan. Ved fastsettelse av slik byggegrense må kommunen foreta en konkret vurdering av hvor langt det alminnelige byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen skal fravikes.

Gjeldende kommuneplaner for tidligere Asker kommune, Hurum kommune og Røyken kommune, angir alle en byggegrense mot sjø. I alle tre kommunene følger denne grensen 100 metersbeltet i LNF-områder.

- I tidligere Asker og Hurum ligger byggegrensen i byggeområdene ca. 25 meter fra sjø, med unntak av sentrumsområder. Byggegrensen er i all hovedsak i samsvar med reguleringsplan.
- I tidligere Røyken ligger byggegrensen i byggeområdene 100 meter fra sjø (med unntak av Båttstø-området og Slemmestad, der byggegrensen er fastsatt i vedtatte kommunedelplaner). I tettstedene Nærnes, Åros og Hyggen ligger byggegrensen 100 meter fra sjø og vesentlige deler av disse tettstedene ligger dermed utenfor byggegrense mot sjø. Alle de tre tettstedene er regulert med byggegrenser som følger bebyggelsen ned mot sjøen. Det er i disse tettstedene til sammen under 10 ubebygde regulerte boligtomter som ligger mellom 25 meter og 100 meter fra sjø.

I ny kommuneplan er det lagt vekt på å koordinere og likestille strandsonestemmelsene i kommunen.

- I LNF-områder er byggegrensen 100 meter fra sjø.
- I regulert område følger byggegrensen reguleringsplan, også i tidligere Røyken. Dette medfører at mellom 5 og 10 regulerte boligtomter gjøres bebyggbare i 100 meters beltet, og et titalls hytter kan bruksendres til bolig.
- I uregulerte byggeområder (og regulerte byggeområder med usikker byggegrense) med eksisterende bebyggelse følger byggegrensen dagens kommuneplaner i Asker og Hurum.

- I tidligere Røyken er uregulerte byggeområder vist med byggegrense 100 meter for ubebygde områder, mens man i bebygde områder trekker byggegrensen ned mot 25 meter fra sjø og omslutter eksisterende bebyggelse.

I uregulerte områder stilles det plankrav før etablering av ny tomt eller hovedbruksenhet. Her vil hensynet til strandsonen kunne avklares ved regulering.

I regulerte områder medfører endret byggegrense i ny kommuneplan at 4-5 regulerte tomter i strandsonen (i Nærsnes og Åros) kan bebygges, og et tyve-talls hytter i strandsonen (i Åros) kan bruksendres til bolig.

#### 9.2.5.6 Sjøområder

Kommuneplanen følger opp «Helhetlig plan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv» (publisert mars 2021) slik at fjorden skal oppnå god miljøtilstand, at viktige naturverdier skal restaureres, at et aktivt friluftsliv skal fremmes og at naturmangfoldet i fjorden skal ivaretas. Regjeringen har gitt kommunene et medansvar for at Oslofjorden skal bli ren, rik og tilgjengelig for alle. Sjøområder med viktige naturtyper og naturverdier er sikret med hensynssone natur. Kommuneplanen tillater sjøidretter og friluftaktiviteter i sjø, blant annet med arealformål friluftsområder i sjø utenfor friområder langs kysten og arenaer for ikke-motoriserte vannidretter flere steder. Viktige låssettingsplasser for fiske er avsatt med eget arealformål. Kommuneplanens retningslinjer viderefører prinsippet om å samle enkeltbrygger i fellesanlegg fra de tidligere kommuneplanene. Oppføring av brygger krever regulering. Farleder i Oslo- og Drammensfjorden ligger avmerket i arealdelen for å sikre fremkommelighet og unngå tiltak som hindrer båttrafikken. I farleden er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør eller kommer i konflikt med bruken som farled. Vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk er unntatt byggeforbud.

#### 9.2.6 Mineraler og råstoffressurser

Det er viktig å verne om byggeråstoff og mineraler i Asker. I kommunen er det områder med drivverdige mineralforekomster. Det ble i tidligere Hurum og Røyken kommuner gjort vurdering av kvalitet og arealer av Norges geologiske undersøkelser (NGU). Flere av disse arealene med drivverdige mineralforekomster er avmerket i kommuneplanens arealdel og det drives råstoffutvinning i disse, for eksempel Ovnerud, Follestad, Verket og Husebykollen. Uttaket av pukk og grus på Verket har ifølge NGU regional betydning. Områder med viktige mineraler og råstoffressurser kan ikke benyttes til annet formål, for eksempel massedeponi, hvis dette er til hinder for uttak av råstoffene.

Det forutsettes at det er gjort grundig nok undersøkelser av råstoff og mineralforekomster i hele Asker kommune, det er derfor ikke gjennomført nye kartlegginger i forbindelse med kommuneplanarbeidet.

De kjente ressursene er avmerket i kommuneplanens arealdel med arealformål råstoffutvinning, og «annen type bebyggelse og anlegg», feltnavn ATA1.



### 9.2.7 Naturmangfold

I kommuneplankartet er alle områder som er vernet etter naturmangfoldloven avsatt med båndleggingssoner. Områder med registreringer av arter og naturtyper med betydning for naturmangfold framgår av Miljødirektoratets hovedkarttjeneste Naturbase<sup>10</sup> som er Klima – og miljødepartements artsdatabank.

I kommuneplankartet er ikke alle registrerte hensynssoner for bevaring av naturmangfold medtatt. For en oppdatert informasjon vises det til Miljødirektoratets Naturbase som ajourføres løpende. Noen kjente naturtyper med svært høy kvalitet fra Naturbase er importert inn i plankartet og vises som hensynssone med tilhørende bestemmelser, herunder naturtyper på sjø og på land og nye registrerte Natur i Norge lokaliteter (NIN).

Det er ikke gjort en grundig naturtypekartlegging i hele kommunen, og det kan forekomme viktige naturområder som ikke har fått hensynssone i kommuneplankartet. For å sikre at naturtyper blir kjent og at det ikke tillates tiltak som kan skade disse, er det i kommuneplanens bestemmelser krav om naturtypekartlegging i alle nye reguleringsplaner og i byggesaker i uregulerte områder og områder omfattet av regulering eldre enn fra 2010. Naturmangfoldloven<sup>11</sup> ble vedtatt i 2009. Før 2009 var det ikke samme strenge krav om vurdering av hensynet til naturmangfold.

I reguleringsplaner og i byggesaker skal det avklares hvordan naturtypene hensyntas, f.eks. med byggeforbudssoner, buffersoner og avbøtende tiltak. Ved kartlegging skal økosystemfunksjon og rødlistekategori vurderes og avbøtende tiltak beskrives.

Kommunen har flere elver, bekker og tørrbekker som er viktige natur- og rekreasjonsområder. For å ivareta naturmangfoldet og leve- og ferdselsårer for dyr og fugler skal vegetasjonen langs vassdrag bevares.

Det vises for øvrig til «Temaplan for naturmangfold».

## 10 Samferdsel

Kommunen baserer sin utvikling på samordnet areal- og transportplanlegging. Asker kommune prioriterer vekst og utvikling i prioriterte vekstområder og fastsetter en nullvekstlinje for personbiltrafikk i kommuneplanens arealdel. Nord for nullvekstlinjen er målet at all trafikkvekst skal tas med kollektiv, sykkel og gange, og det skal ikke tillates utvikling som medfører økt personbiltrafikk. Fremtidige utbyggingsområder er derfor konsentrert i nærheten av eksisterende senterstruktur og kollektivakser som begrenser behovet for bilkjøring.

Det er i kommuneplanenes bestemmelser fastsatt en parkeringsnorm for hele kommunen. Normen er differensiert etter hvor i kommunen utbygging skal skje, hvorvidt det er nord eller sør for nullvekstlinjen, innenfor eller utenfor prioriterte vekstområder og områder avsatt til sentrumsformål eller om tiltaket er plassert i gangavstand til høyfrekvent busstrasé.

Planlagt utbygging av E134 og E18 er lagt inn i Nasjonal Transportplan<sup>12</sup>. Det er få midler utover dette som kan bidra til å bygge nye veier og bedre kapasiteten på for eksempel

Røyken- og Slemmestadveien. På kort og mellomlang sikt bør det gjennomføres tiltak som utnytter veinettet mer effektivt, og dermed reduserer kø i rushtiden. Teknologi og hjemmekontorløsninger endre Askerbøringens bevegelsesmønster i fremtiden sammenlignet med tidligere.

Fremtidig trasé for ny Røykenvei er opprettholdt innenfor tidligere Asker kommunes grense fordi denne er vedtatt som kommunedelplan. Innenfor tidligere Røyken er det båndlagte arealet til fremtidig trasé tatt ut, og erstattet med en juridisk linje som definerer traséen, da kommunen ikke har anledning til å båndlegge et område mer enn fire år uten godkjenning fra Samferdsels-departementet.

Til arealdelen følger det et eget notat om transportutvikling mot 2040 som redegjør nærmere for hvordan dagens og fremtidig transportstruktur påvirker arealbruken i kommunen. I tillegg følger det to temakart til arealdelen som viser dagens og fremtidig kollektivtraséer, samt områder som ligger innenfor gangavstand til høyfrekvent busstrasé.

Kommunen har en rute for hurtigbåt mellom Slemmestad/Vollen og Aker Brygge. Kommunen har en lang kystlinje og det kan i framtiden være mulig å ta i bruk fjorden mer aktivt som kollektivåre. Ferger har tidligere ikke vært et miljøvennlig fremkomstmiddel, men teknologien ligger til rette for elektrifisering av båtene i fremtiden. Hurtigbåtssystemet er under utvikling. Fra 2024 innføres nullutslippsbåter og Asker kommune er i dialog med Ruter om videreutvikling av både anløpsstedene og rutefrekvens.

Sykkelandelen i Asker kommune har i lang tid stått for 3-4 % av det samlede transportarbeidet. Et stort antall av transportbehovet til innbyggerne er korte turer. Disse småturene har potensial til å bli tatt med sykkel. Ny teknologi, satsing på sykkel og fremvekst av el-sykkel, antas å gi en samlet økt sykkelandel. Det tilrettelegges også for mikromobilitet (el-sparkesykler) i Asker.

For å stimulere til bruk av sykkel og gange, og utnyttelse av det eksisterende kollektivtilbudet og veianleggene, har kommuneplanen bestemmelser som krever at det utarbeides mobilitetsplan (se avsnitt om Grønn mobilitet) og transportutredning til reguleringsplaner.

Nye veianlegg (kommunal veier og fylkesveier) gjennom prioriterte vekstområder (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Tradisjonelle veianlegg gjennom tettstedene skal videreutvikles til gater, med prioritering av byliv og nærmiljø. Det skal legges stor vekt på trafikksikre løsninger for myke trafikanter og akseptable støy- og luftforurensingsnivåer. Fysiske elementer som rennesteinsfelt, belysning, gatemøbler, trær og busker skal brukes bevisst for å skape et gatemiljø hvor bilistenes naturlige fartsvalg er 30 – 40 km/t (jf. Vollen sentrum). Kollektivtrafikk skal prioriteres på strekninger med dårlig fremkommelighet i rush.

## 11 Vann, avløp og kabel

Tilstanden på infrastrukturen knyttet til vann og avløp varierer i kommunen. Det er behov for betydelige investeringer i årene fremover. Dette for å sikre en akseptabel kvalitet på dagens anlegg, ivareta sikkerhet, beredskap og lovpålagte krav, og for å imøtekomme de store utbyggingsbehovene og ønsket om utvikling og vekst i tråd med kommuneplanen. Dette gjelder både for ledningsnett og behandlingsanleggene for drikkevann og rensesanleggene for avløp.

Kommunen har tilgang på nok og godt drikkevann fra Glitrevannverket, Asker og Bærum vannverk, fra kommunens eget vannverk ved Sandungen (Hurum) og fra to private anlegg på Tofte. Store befolkningsområder som Sætre, Heggedal og Slemmestad har utfordringer i forhold til leveringssikkerhet, og det jobbes kontinuerlig for å bedre denne. Det meste av avløpet fra kommunen håndteres på en god måte av rensesanlegget på VEAS. Kommunens egne rensesanlegg i Åros, på Lahell og Rulleto på Tofte har imidlertid dårlig kapasitet, utfordringer med å tilfredsstillere renskravene og er en begrensning for videre utvikling og utbygging i disse områdene. Temaplan for vann og vannmiljø redegjør for hvordan vi skal løse disse utfordringene og prioritere tiltakene i tid. Det er besluttet at rensesanlegget på Lahell skal knyttes til det store anlegget som planlegges for nedre Buskerud, i samarbeid med Drammen og Lier. Åros rensesanlegg skal knyttes til VEAS via en sjøledning.

I nye områder som blir regulert, skal vann og avløp sikres gjennom rekkefølgekrav og bestemmelser slik at kapasiteten på vannforsyning skal være tilfredsstillende både med hensyn til forbruksvann og slokkevann, og avløpsløsningene skal sørge for at utslipp unngås.

I arbeidet med private avløpsløsninger er det identifisert ca. 4200 boliger eller hytter som ikke er tilknyttet det kommunale avløpsnett. De fleste av disse boligene og hyttene har også privat vannforsyning og noen sliter med dårlig vannkvalitet. I planperioden legger kommunen ikke opp til en separat utbygging av det kommunale vannforsyningssystemet for å forsyne disse områdene, men der boliger og hytter med private avløpsløsninger tilknyttes det kommunale avløpsnett, bør det samtidig legges til rette for tilknytning til kommunal vannforsyning. Tilknytning til kommunal vannforsyning kan enten skje gjennom bygging av kommunalt eller privat ledningsnett.

I strandsonen foreslås det gjennom arealdelen at det kan tillates tilbygg til eksisterende bebyggelse for å muliggjøre tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.

Arealdelen har områder avsatt til kombinert bolig og fritidsbebyggelse, hvor det på gitte vilkår kan tillates bruksendring til bolig. Ett av vilkårene er at boligen kobler seg til godkjent VA-anlegg.