

Vedlegg 38

Endringer av planmaterialet etter publisering av kommuneplanen i juni 2021

Datert 20.01.2022

Innledning

Med bakgrunn i politisk behandling i formannskapet 13.10.2021, samfunnstemaer som er dukket opp høsten 2021, samt ytterligere administrativ kvalitetssikring i kommuneadministrasjonen er planmaterialet bearbeidet og endret på flere områder.

I vedlegg 38 følger en oversikt over alle endringer, i forhold til arealplankartet, bestemmelsene og vedleggene.

Endringer av arealplankartet

Endringer vedtatt eller initiert av formannskapet 13.10.2021

Sted	Gbnr	Beskrivelse av endring
Solvang ungdomsskole	1/13	Hensynssone langs Hukenbekken tilpasses skolebygning
Blakstad sykehus	61/732	Området er vist med arealformålet bebyggelse og anlegg. Formålet åpner for offentlig og privat tjenesteyting, samt bolig.
Øvre Hallenskog, Solfjellåsen	212/94	Området tilbakeføres til LNF, slik det ligger i reguleringsplan
Nedre Hallenskog, Underlandsveien 94	217/181 m.fl.	Området tilbakeføres til næringsformål, slik det benyttes i dag og slik det er vist i dagens kommuneplan.
Mølleveien, Vangsåsen	215/1 m.fl.	Ny Møllevei på vestsiden av Vangsåsen legges inn slik den ligger i dagens kommuneplan.
Røyken sentrum, Heggum	265/1 m.fl.	Området legges inn som boligformål som vist i forslag til områdereguleringsplan for Røyken sentrum.
Røyken sentrum, Bråset vest	268/15	Området legges inn som næringsformål som vist i forslag til områdereguleringsplan for Røyken sentrum.
Jerdal småbåthavn, Grimsrudveien 35		Området tilbakeføres til småbåthavn.
Båtstø, Høvikveien 2	246/1	Området tilbakeføres til LNF-B (LNF område med spredt bebyggelse).
Åros småbåthavn, Åros brygge	250/1	Området legges inn som småbåthavn, i tråd med regulering der området er vist med trafikkformål.
Sætre ungdomsskole, alt. Skatvetveien (Beston)	253/1	Området legges inn som off. tjenesteyting. Området tilbakeføres til LNF dersom denne ungdomsskoletomta ikke blir valgt. Arealbruksendringen er vurdert i henholdsvis: <ul style="list-style-type: none">• Konsekvensutredning, datert 20.01.2022 (vedlegg 1)• Risiko og sårbarhetsanalyse, datert 20.01.2022 (vedlegg 2)
Fritidsbebyggelse	Store områder	Alle områder som i opprinnelig kommuneplanforslag ble foreslått som LNF-B (LNF spredt bebyggelse) tilbakeføres til fritidsbebyggelse, med unntak av regulerte områder. Her legges reguleringsplan til grunn for ny kommuneplan.

Utfartsparkeringsanlegg	13 anlegg	Følgende utfartsparkeringsanlegg legges inn: <ul style="list-style-type: none"> • Holtmarksvei (20/15) i hht regulering • Semsveien (20/2) i hht eksist. anlegg • Asker golfklubb (14/189) i hht regulering • Dyringveien (89/1) i hht eksist. anlegg • Trettestykket (6/505) i hht regulering • Øvre Hallenskog (212/10, 212/151) i hht regulering • Transet (212/262 m.fl.) i hht gjeldende kommuneplan • Hvalstrand (44/1) i hht regulering • Spira (56/131) i hht regulering • Sjøstrand (68/79) i hht eksist. anlegg • Høvikvollen (246/148) i hht regulering • Filtvet (345/1) i hht eksist. anlegg • Tofte/Skjæra (336/4) i hht regulering
Innfartsparkeringsanlegg (rettet mot pendlere fra sør som ønsker overgang til kollektivtransport nord for null-vekstlinjen)	10 anlegg	Følgende innfartsparkeringsanlegg legges inn: <ul style="list-style-type: none"> • Arnestadveien (66/45 og 58) eksist. anlegg • Almedalsveien (68/457) i hht reguleringsforslag • Sundbyveien (238/84) i hht gjeldende kommuneplan • Bødalen (237/387) nytt forslag • Midtbygda (222/9) nytt forslag • Røyken stasjon (211/4) eksist. anlegg • Spikkestad stasjon (206/9) i hht regulering • E134/Spikkestadveien (201/6) nytt forslag • Sætre (301/216) i hht reguleringsforslag • E134/Storsandveien (358/1) i hht regulering

Endringer foreslått av kommunedirektøren		
Sted	Gbnr.	Beskrivelse av endring
Nesøya, Østre vei	40/316, 40/1212	Grønnstrukturer vist i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan legges inn i ny kommuneplan.
Hvalstad, Solstadvn. 52	34/29	Vises med formålet bebyggelse og anlegg, tilpasset dagens kombinerte arealbruk.
Føyka	2/57, 67, 120, 137 m.fl.	Et nytt alternativ arealformål foreslås: Bebyggelse og anlegg. Alternativet foreslås som primæralternativ for Føyka. Dette formålet dekker både sentrumsformål, boligformål og idrettsformål, og ivaretar både dagens regulering og event. idrettsanlegg. Idrettsanlegg krever imidlertid ny reguleringsplan. Det vises til arealplankartets tillegg 1 for nærmere beskrivelse.

Vetrestad nærssenter	58/118	Vetrestad nærssenter var ved en inkurie vist med boligformål. Er nå vist med sentrumsformål som de øvrige sentre.
Vollen marina	75/5	Regulert småbåthavn legges inn i ny kommuneplan.
Vollen sentrum	73/9	Privat sentrumseiendom endres fra trafikkformål til sentrumsformål i hht dagens arealbruk.
Vollen, Marieroveien	73/14	Hensynssone langs bekken tilpasses reguleringsplan. Tilpasning av hensynssone langs vassdrag til gjeldende reguleringsplan er av kapasitetsmessige årsaker kun gjort enkelte steder. Der dette ikke er gjort, gjelder reguleringsplan, jf. kommuneplanbestemmelsen 10.6 og 20.2.1.
Yggeset avfallspark	70/3	Avfallsparken utvides for å ivareta arealbehovet ved ombygging av anlegget. Arealbruksendringen er vurdert i henholdsvis: <ul style="list-style-type: none"> • Konsekvensutredning, datert 20.01.2022 (vedlegg 1) • Risiko og sårbarhetsanalyse, datert 20.01.2022 (vedlegg 2)
Dal forsøksgård	70/1	Statsbygg utreder ny tomt for Oslo fengsel. Dal forsøksgård er et av alternativene. Del av eiendommen foreslås lagt ut til formålet annen type bebyggelse og anlegg, slik at et eventuelt fengsel her er arealmessig klarert. Arealbruksendringen er vurdert i henholdsvis: <ul style="list-style-type: none"> • Konsekvensutredning, datert 20.01.2022 (vedlegg 1) • Risiko og sårbarhetsanalyse, datert 20.01.2022 (vedlegg 2)
Bjerkås, Eventyrvn. 34-50		Hensynssone for høyspentlinje fjernes da denne ikke er aktuell.
Vaterlandsveien 41	238/574	Areal for avfallssug legges inn med formål annen type bebyggelse og anlegg, i henhold til regulering
Slemmestad stadion Tåje	238/2 238/573	Hensynssone geologi legges inn i hht kartbase.
Bergertoppen 20	241/206	Deler av denne boligeiendommen på drøyt 2 daa lå tidligere som LNF-område. Eiendommen vises nå i sin helhet som boligområde.

Katrineåsen, Furutoppvn.	222/21	Friområde legges inn i henhold til gjeldende kommuneplan og reguleringsplan.
Jakslandåsen	267/16	Boligområdet legges inn som boligformål som vist i forslag til detaljreguleringsplan for Jaksland sentrum.
Årosfjordveien 5	250/29	Boligformål tilbakeføres til blågrønn struktur i henhold til gjeldende kommuneplan.
Åros sentrum	251/226 m.fl.	Tilbakeføring til trafikkformål i henhold til gjeldende reguleringsplan.
Oslofjordtunnelen	358/1	Trafikkformål legges inn som vist i regulering for nytt tunneløp.
Tronstad, Tronstadveien	335/73	Vises som kombinert formål bebyggelse og anlegg for å tilrettelegge for museumsanlegg.
Campingplasser	4 anlegg	Følgende campingplasser legges inn med formål fritids- og turistformål – campingplass: <ul style="list-style-type: none"> • Ramton (245/1) • Solbergstøa (347/1,13) • Knattvoldstranda (333/1) • Rødtangen (328/8 m.fl.)
Andre turistanlegg	2 anlegg	Følgende turistanlegg legges inn med formål fritids- og turistformål: <ul style="list-style-type: none"> • Wærpen gård (353/13) • Selvik (308/8)

Endringer av bestemmelsene med tillegg

I tråd med Formannskapetets vedtak av 13.10.21 er det gjort endringer i bestemmelser, og tillegg til bestemmelsene. Dokumentene er forsøkt forenklet og mer tilgjengelig for leser, gjennom omarbeidelse av innhold, ordlyd, oppsett, kapittelinndeling, og utvidet definisjonsliste. Deler av bestemmelsene som retter seg mot regulering er flyttet til retningslinjene, og retningslinjene er omskrevet for å fremstå som mer veiledende enn tidligere versjon.

Nedenfor redegjøres nærmere for følgende: Endring av oppsett, nummerering og vedlegg, hvilke bestemmelser som er innholdsmessig endret og/eller delvis flyttet til retningslinjer, hvilke bestemmelser som i sin helhet er flyttet til retningslinjer, og endringer gjort i tillegg 1- Retningslinjer og i tillegg 4 - Definisjoner.

Bestemmelsene

Endring av oppsett, nummerering og vedlegg:

- Ny innledning

- Innholdsfortegnelse for bestemmelser og retningslinjer er oppdatert
- Bestemmelsene er nå inndelt i 3 tydelige deler, og delt i flere kapitler enn tidligere utkast.
- Nummerering av vedlegg, nå kalt tillegg, er endret.
- Tabellen som utgjør parkeringsnormen er flyttet ut av bestemmelsene og over til tillegg 2.
- Nummerering av bestemmelsene er endret og henvisninger er oppdatert. En rekke opplysninger er omskrevet eller fjernet da de ble vurdert som unødvendige, eller tilhørte tekst som er flyttet til retningslinjer og definisjoner.

Følgende bestemmelser er innholdsmessig endret, og/eller delvis flyttet til retningslinjer:

Tidligere overskrift og nummerering	Ny overskrift og nummerering
1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner	1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner
2.3 Krav om ny plan	2.4 Krav om ny reguleringsplan for virksomhet som medfører økt trafikk og/eller støy
2.5 Krav om samlet plan	2.6 Krav om samlet plan
2.6 Unntak fra plankrav	2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan
3.1 Rekkefølgekrav	3.1 Rekkefølgekrav
5.1 Definisjoner	5.1 Definisjoner og Tillegg 4 - Definisjoner
6.1 Sikring mot naturskader	6.1 Sikring mot naturskader og R6.1 Sikring mot naturskader
6.2 Flomveier	6.2 Flomveier
6.3 Krav til overvannshåndtering	6.3 Krav til overvannshåndtering
7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger	7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger
8.2 Kollektivtraseer	R8 Vei, transport og parkering
8.4 Parkeringsnorm	8.2 parkeringsnorm og Tillegg 2 - parkeringsnorm
9.2 Energi og klima	9.1 energi og klima og R 9.1 Energi og klima
9.3 Lysforurensing	9.2 Lysforurensing og R9.2 Lysforurensing
9.4 Støy og luftforurensing	9.3 Støy og luftforurensing og R9.3 Støy og luftforurensing
9.8 Omdisponering av dyrket mark	10.4 Omdisponering av dyrket mark
9.9 Naturmangfold	10.5 Naturmangfold og R 10.5 naturmangfold
9.10 Vassdrag	10.6 Vassdrag og R10.6 vassdrag.

11.4 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal	12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal R 12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal. 14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for Frittliggende småhusbebyggelse
12.3 Sosiale boformer	13.2 Sosiale boformer
12.11 Fritidsbebyggelse	16.1 fritidsbebyggelse
12.8 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB)	14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB)
12.9 Generelle boligområder (felt GB)	14.3 Generelle boligområder (felt GB)
12.10 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø (felt GBS)	14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø (felt GBS)
14.1 Fellesbestemmelser LNF-A og LNF-B	18.1 Fellesbestemmelser LNF-A og LNF-B
14.2 LNF-A	18.2 LNF-A
12. Bestemmelser til byggeformål	15. Bebyggelse og anlegg
17. Hensynssoner fare og sikring	21. Hensynssoner fare og sikring
NY	16.6 Fritids og turistformål
Følgende bestemmelser har blitt flyttet til retningslinjer:	
Tidligere overskrift og nummerering	Ny overskrift og nummerering
7.5 Energibrønn	R 7. Teknisk infrastruktur
9.1 Miljøoppfølging	R 9. Miljøoppfølging
9.11 Lukkede bekker	R 10.6 vassdrag
9.14 Kyststi	R 10. Miljø landskap og grønnstruktur, plassert etter R 10.7 om forbudsgrense mot sjø.
9.16 Landskapstilpasning	R 10. Miljø landskap og grønnstruktur, plassert etter
Tillegg 1 til bestemmelsene - Retningslinjene	
Tidligere overskrift og nummerering:	Ny overskrift og nummerering:
Retningslinje 6.2 flomveier	R 6.2 Flomveier
Retningslinje Sekundær boenhet	R 13.3 Sekundær boenhet
Retningslinje 12.8 boligområder med spesielle kvaliteter.	R 14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB)
Retningslinjer 12.9 generelle boligområder	R 14.3 Generelle boligområder (felt GB) R
Retningslinje 12.10 Generelle boligområder innenfor 100-meters beltet langs sjø	14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø (felt GBS)
Retningslinje rekkefølgekrav	R 3. Rekkefølgekrav

Tillegg 2 til bestemmelsene - Definisjoner

Definisjoner som er endret:

Boenhet	Opparbeidet og sikret opparbeidet
Feltutbygging	Plasskrevende varehandel
Fortetting i boligområder	Trygg skolevei

Nye definisjoner:

Aktivitetsareal	Miljøprogram
Aktsomhetskart	Mobilitetsplan
Blågrønn faktor	Mobilitetspunkt
Byggeformål	Mønehøyde
Ferdig planert terreng	Nullvektslinjen
Gesimshøyde	Nærlekeplass
Grønn mobilitet	Stedsanalyse
Hjertesoner	Strøksgate
Kårbolig	Strøkslekeplass
Matjord	Transportutredning
Minste uteoppholdsareal	Utbyggingsavtale
Miljøoppfølgingsplan (MOP)	

Tillegg 4 til bestemmelsene - Boligbyggeprogrammet

Felt BL1, Blakstad sykehus	Boligtallet for feltet er redusert fra 500 til 400 fordi arealformålet er utvidet til også å omfatte offentlig eller privat tjenesteyting.
Felt ÅR16, ved Store Åros gård	Ved en inkurie var feltet utelatt i opprinnelig forslag til boligbyggeprogram. Feltet legges inn med 15 boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse (KSHB).

Endringer av vedlegg m.m.

Vedlegg 1 - Konsekvensutredning

Dokumentet er utvidet med konsekvensutredning for nytt fengsel på Dal forsøksgård, for utvidelse av Yggeset avfallspark, og for nytt alternativ ungdomsskoletomt på Beston i Sætre. Tilleggsutredningen er lagt til på slutten av dokumentet.

Vedlegg 2 - Risiko og sårbarhetsanalyse

Dokumentet er utvidet med ROS-analyse for nytt fengsel på Dal forsøksgård, for utvidelse av Yggeset avfallspark, og for nytt alternativ ungdomsskoleomt på Beston i Sætre. Det er kapittel 5. Matjord som er endret.

Vedlegg 37 – Offentlig ettersyn og informasjonsmøter

Vedlegget er omarbeidet som følge av formannskapetets behandling.

Vedlegg 38 – Loggførte rettelser av planmaterialet etter publisering i juni 2021

Nytt vedlegg

Vedlegg 39 – Arealregnskap

Nytt vedlegg